

# Mietrechtsreader







Der Allgemeine Studierendenausschuss (AStA) ist die Interessensvertretung der Studierenden an der Universität zu Köln. Der AStA ist das Sprachrohr von über 49.000 Studierenden gegenüber der Universitätsverwaltung, der Politik und der Öffentlichkeit.

Wir helfen bei Problemen mit dem Studium, bieten Beratungen und tragen allgemein zur Verbesserung der Situation aller Studierender an der Universität bei. Eine Übersicht unserer vielfältigen Angebote und Tätigkeiten findet Ihr im Internet oder auf facebook. Zudem könnt Ihr uns bei Fragen, Anregungen und Problemen unter **info@asta.uni-koeln.de** kontaktieren.

Ein großes Problem stellt sich für Studierende - insbesondere in Köln - zu Beginn des Studiums ein. Der Wohnungsmarkt in den Großstädten ist seit Jahren stark angespannt. Hochschulen wie die Uni Köln, mit dem Campus im Herzen der Stadt, sind dadurch des einen Freud, des anderen Leid.

Für viele Studierende ist neben dem Studienstart auch die erste eigene Wohnung eine ganz neue Erfahrung. Mit diesem Reader möchten wir eine Hilfestellung bieten, um bei der Wohnungssuche, aber auch darüber hinaus, als Nachschlagewerk zu dienen.



Vorwort	3
Einleitung	5
Mietvertrag	6
Finanzierung	11
Mängel	13
Mieterhöhung / Mietpreisbremse	18
Nebenkosten	20
Kündigung	23
Rechte & Pflichten	28
Sonstiges	33
Checkliste Mietvertrag	36
Stichwortverzeichnis	38
Impressum	39



Mit der Zeit des Studiums beginnt für viele Studierende ein neuer Lebensabschnitt. Oftmals stehen im Zuge des Studienbeginns Umzüge in eine neue Stadt an. Im Zuge der Suche nach einem passenden Wohnraum stehen viele Studierende vor einigen Hürden, die durch unterschiedliche Schwierigkeiten entstehen können, die die Suche nach (bezahlbarem) Wohnraum charakterisieren. Im Zuge der angebotenen Beratungsangebote im Rahmen des Engagements in den Allgemeinen Studierendenausschüssen lassen sich einige „Problemfelder“ herausstellen, auf die viele Studierende stoßen, wenn sie sich näher mit dem Thema der Wohnungssuche beschäftigen. Dabei werden unterschiedliche Themenbereiche beleuchtet. Die Bandbreite reicht von den Formvorschriften zu Mietverträgen bis hin zu Fragen der Lärmbelästigung durch Partys usw..

Der vorliegende Reader wurde erstellt, um Studierenden einen ersten Einstieg in den Bereich des Mietrechts zu geben. Selbstverständlich ersetzt die Lektüre dieses Readers keine umfassende und professionelle Beratung durch Expert\*innen wie zum Beispiel Rechtsanwält\*innen. Vielmehr sollen die folgenden Ausführungen Studierenden helfen, sich bei häufig auftretenden Problemlagen einen ersten Überblick über mögliche Lösungen zu geben. Der Inhalt des Readers orientiert sich an der aktuellen Rechtslage. Da sich im Bereich des Mietrechts sehr schnell Änderungen ergeben können, kann natürlich keine Gewährleistung für die beschriebenen Inhalte und deren Aktualität gegeben werden.



## 1. Formvorschriften / Formarten von Mietverträgen

In der Regel erfolgt der Abschluss eines Mietvertrags schriftlich. Dies dient zum einen dazu, grundsätzliche Vereinbarungen festzuhalten und zum anderen der Beweissicherung.

Grundsätzlich ist der Vertragsschluss jedoch auch mündlich oder durch schlüssiges Verhalten (regelmäßige Mietzahlungen, Besitz des Schlüssels) möglich.

Die Parteien müssen sich lediglich darüber einig sein, dass der/die Vermieter\*in das Wohnobjekt zur Verfügung stellt und der/die Mieter\*in im Gegenzug dazu in vereinbarten Abständen Mietzahlungen entrichtet. Mietende haben dabei die gleichen Rechte und Pflichten wie bei einem schriftlichen Vertragsschluss und der Vertrag selbst ist ebenso gültig.

Ein unterschriebener Mietvertrag kann nicht widerrufen werden. Er ist für die Parteien verbindlich. Es besteht aber ein beidseitiges Kündigungsrecht.

Entsprechende Vertragsformulare, die die wesentlichen Mitbestimmungen enthalten, sind in Schreibwarenläden erhältlich. Der Deutsches Studentenwerk e.V. (DSW) bietet zudem für Studierende abfasste Vertragsformulare an.

Zu den wesentlichen Mietbestimmungen zählen vor allem:

- Name(n) und Anschrift(en) der Vertragsparteien
- Das Wohnungsobjekt sowie seine Lagebeschreibung (z. B. 1. Etage rechts)
- Beginn des Mietverhältnisses
- Angaben über die Mietzahlungen und über die von der Mietpartei zu zahlenden Beträge
- Unterschriften aller Beteiligten

Die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen sind grundsätzlich wirksam, soweit sie nicht gegen zwingende Gesetze oder die guten Sitten verstoßen. Es ist ratsam darauf zu achten, ob neben der üblichen Miete und den Nebenkosten weitere finanzielle Verpflichtungen anfallen sollen.

Grundsätzlich kann der/die Vermieter\*in eine Mietdauer vertraglich festlegen. Hierbei gilt jedoch eine Besonderheit für Studierende. Diese dürfen nicht langfristig vertraglich an ein Mietobjekt gebunden werden.

Weiterhin gibt es die Möglichkeit, einen



Flickr.com / Eleleleven / CC BY-SA 2.0



Zeitmietvertrag abzuschließen. Dieser stellt einen befristeten, das heißt, einen zeitlich begrenzten Vertrag dar, der ohne Zutun von Vermieter\*in oder Mieter\*in nach Ablauf dieser Zeit endet.

Der/die Vermieter\*in muss zum Abschluss eines Zeitmietvertrages eine schriftliche Begründung abgeben, warum das Mietverhältnis befristet sein soll. Entfällt dieser Grund, wandelt sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis um. Die Dauer des Kündigungsverzichts darf vier Jahre nicht überschreiten.

## 2. Welche Auskünfte muss ich machen und was darf ich verschweigen?

Ein/e Vermieter\*in ist keine öffentliche Stelle, sodass er/sie kein Recht hat, private Informationen zu verlangen. Jedoch geht es bei dem Abschluss eines Mietvertrages um ein Rechtsgeschäft. Dies berechtigt den/die Vermieter\*in dazu, Dinge zu erfragen, an denen er ein berechtigtes Interesse hat und die für seine/ihre Entscheidung bezüglich des Mietverhältnisses wichtig sind.

So darf beispielsweise nach der beruflichen Tätigkeit und dem Einkommen gefragt werden, da diese Hinweise auf die Zahlungsfähigkeit des Mieters / der Mieterin sind. Auch darf gefragt werden, wie viele Personen das Mietobjekt bezie-

hen werden. Unzulässig ist allerdings die private Frage danach, wann ein Auszug geplant sei, wie die persönliche Zukunft geplant sei sowie Fragen nach dem Gesundheitszustand. Fragt der/die Vermieter\*in nach Rauchgewohnheiten und ist nichts diesbezüglich im Vertrag vereinbart, muss der/die Vermieter\*in nicht wahrheitsgemäß antworten, da Rauchen generell in Wohnungen erlaubt ist.

## 3. Miete (Kalt- / Warmmiete)



Flickr.com / Mide / CC BY-NC-SA 2.0

Die Höhe der zu entrichtenden Mietzahlungen sowie der Abstand der Zahlungen werden generell im Mietvertrag geregelt. Die Zahlung der Miete ist zugleich die Hauptleistungspflicht des Mieters / der Mieterin.

Grundsätzlich ist unter der Miete die monatliche Gesamtzahlung zu verstehen. Diese kann sowohl die Nettomiete (Kaltmiete oder Mietspiegel) als auch Zahlungen für Betriebskosten und Heizkosten enthalten (sofern sich die Heizanlage im



Haus befindet), die im Voraus zu entrichten sind. In der Regel werden diese Kostenpunkte jedoch separat aufgeführt.

Die Summe der Kaltmiete und der Nebenkosten nennt man Warmmiete.

Es ist üblich, dass die Mietzahlung durch Überweisung oder Dauerauftrag seitens des Mieters/der Mieterin oder durch eine Lastschrift des Vermieters/der Vermieterin (nach vorheriger Ermächtigung).

Die geschuldete Mietzahlung für ein nicht möbliertes Zimmer oder eine Wohnung wird bis zum dritten Werktag eines Monats fällig. Es kann eine abweichende Regelung im Mietvertrag getroffen werden. Der Samstag zählt in diesem Zusammenhang nicht als Werktag.

## 4. Elternauskünfte

In der Regel verfügen Studierende über kein hohes Einkommen, da neben dem Studium die Zeit für einen Nebenjob fehlt. VermieterInnen wollen dennoch sicherstellen, dass sie ihre Mietzahlungen erhalten und fordern deshalb Auskünfte über das Einkommen der Eltern oder gar eine Bürgschaft der Eltern. Mit dieser Erklärung zeigen die Eltern ihre Bereitschaft an, für die Miete aufzukommen, wenn ihr Kind diese nicht (rechtzeitig) entrichten kann. Diese Unterlagen sollte man vor Abschluss des Mietvertrages vorliegen haben.

## 5. Untermiet- und Zwischenmietverhältnis

Das Gesetz hat zwei Formen der Untermiete geregelt.

Der eine Fall betrifft die Weitervermietung der Wohnung an eine/n Dritte/n. Der zweite Fall umfasst die Möglichkeit, einen Teil der Wohnung an eine weitere Person weiterzuvermieten.

Grundsätzlich ist die vollständige Weitervermietung einer Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters / der Vermieterin zulässig. Eine Untervermietung ohne Kenntnis des Vermieters / der Vermieterin oder gegen dessen / ihren Willen ist eine Vertragsverletzung des Mieters / der Mieterin und damit als Kündigungsgrund anzusehen.

Im Unterschied zu der vollständigen Weitervermietung einer Wohnung besteht bei der Untervermietung eines Teils der Wohnung ein Anspruch auf die erforderliche Zustimmung des Vermieters / der Vermieterin zumindest dann, wenn die Untervermietung der vermietenden Partei nicht unzumutbar ist. Dies kann angenommen werden, wenn die Aufnahme der weiteren Person in dem Haushalt zu einer Überbelegung des Wohnobjekts führen würde oder auf der Grundlage früheren Verhaltens davon ausgegangen werden kann, dass diese Person eine Mietsache beschädigt oder den Hausfrieden stört.



Trotz des Anspruchs auf die Erteilung der Zustimmung muss die erfolgte Untervermietung mitgeteilt werden. Der / die Vermieter\*in hat ein Recht darauf, zu wissen, wer in seinen/ihren Räumlichkeiten wohnt.

Als ein für notwendig befundener Grund für die Untervermietung ist die Angabe, Mietkosten sparen zu wollen, ausreichend. Das Interesse an der Weitervermietung muss jedoch nach Vertragsschluss entstanden sein. Ist von Anfang an geplant, dass eine Untervermietung erfolgen soll, muss dies zu Beginn mitgeteilt werden. Der / die ursprüngliche Mieter\*in bleibt der / die Hauptmieter\*in des Mietobjekts. Für den / die Untermieter\*in entsteht in Bezug zu dem / der Hauptmieter\*in ein normales Mietverhältnis. Es gelten der gesetzliche Kündigungsschutz und eine dreimonatige Kündigungsfrist.

Diese Grundsätze gelten auch im Rahmen der Gründung einer Wohngemeinschaft unter Lebensgefährte\*innen. Dort besteht zudem stets ein berechtigtes Interesse und es ist dem Vermieter/der Vermieterin stets zumutbar, die Zustimmung zu erteilen.

Einen Sonderfall der Untermiete stellt die Zwischenmiete dar. Dabei mietet ein/e Zwischenmieter\*in (z. B. ein/e Bauträger-, Immobilien- oder Hausverwaltungsunternehmer\*in) von dem/der Vermieter\*in, der / die Eigentümer\*in ist,

Wohnraum an, den dieser wiederum zu gewerblichen Zwecken an eine/n Endmieter\*in weitervermietet. Bei Beendigung des Mietverhältnisses tritt der / die Vermieter\*in in die mietvertraglichen Rechte und Pflichten zwischen dem / der Zwischenmieter\*in und dem / der Endmieter\*in ein.

## 6. Wohngemeinschaft (WG)

Besonders unter Studierenden erfreut sich diese Form der Miete besonderer Beliebtheit. Denkbar sind zunächst zwei Ausgestaltungen.

In der ersten Konstellation werden alle Studierenden als Mieter\*innen im Mietvertrag gemeinsam aufgeführt. Der / die Vermieter\*in kann dabei die Miete von jedem einzelnen Mieter / jeder einzelnen Mieterin einmal in voller Höhe verlangen. Jede/r Mieter\*in haftet und muss die vertraglichen Pflichten erfüllen. Der Ausgleich der einzelnen Anteile erfolgt im Innenverhältnis zwischen den Studierenden.

Die zweite Konstellation beschreibt die Situation, in der nur ein/e Mietbewohner\*in den Mietvertrag als Hauptmieter\*in unterzeichnet. Diese/r ist sodann gegenüber dem / der Vermieter\*in alleinig verantwortlich für die Erbringung der vertraglichen Pflichten, z. B. der Mietzahlungen. An diese/n wendet sich der / die Vermieter\*in. Die restlichen Mitbewoh-



ner\*innen sind als Untermieter\*innen anzusehen, für die der/die Hauptmieter\*in haftet. Die Haftung bezieht sich jeweils auf die Zahlung der Miete sowie den Zustand des Mietobjekts.

Probleme ergeben sich oft, wenn ein/e Mitbewohner\*in Ausziehen möchte. Ist der / die Hauptmieter\*in der- bzw. diejenige, der / die ausziehen möchte, müssen sowohl das Hauptmietverhältnis als auch die Untermietverhältnisse rechtzeitig gekündigt werden. Ohne eine entsprechende Vereinbarung mit dem / der Vermieter\*in sind die restlichen Bewohner\*innen von seiner / ihrer Zustimmung abhängig, ob der Mietvertrag mit den verbleibenden Mitbewohner\*innen fortgesetzt wird. Ein Anspruch darauf besteht nicht.

Haben mehrere Mieter\*innen den Vertrag unterzeichnet, sollte schriftlich festgestellt werden, dass es sich um eine Wohngemeinschaft handelt und die Mieter\*innen wechseln können, ohne dass der Mietvertrag sich ändert.

Wechselt ein/e Untermieter\*in die WG, ist dies grundsätzlich auch ohne schriftliche Vereinbarung möglich. Der Wechsel ist dem / der Vermieter\*in unverzüglich mitzuteilen. Es darf allerdings kein Grund seitens des Vermieters / der Vermieterin geben, der gegen den / die neue/n Untermieter\*in spricht. Vielmehr gilt, dass der / die Vermieter\*in, sobald bekannt ist, dass er / sie seinen / ihren Wohnraum an Stu-

dierende vermietet, nicht darauf vertrauen darf, dass keine Wechsel stattfinden. Bei jungen Menschen in der Ausbildung ist es üblich, dass es zu kurzfristigen Ortswechseln kommt. Die übrigen Bewohner\*innen haben dann ein berechtigtes Interesse an einer erneuten Vermietung der Räumlichkeiten.

Mietrechtliche Schwierigkeiten ergeben sich bei der Kautionsrückzahlung. Eine Wohngemeinschaft wird nicht automatisch durch den Auszug eines Mitbewohners/einer Mitbewohnerin beendet. Eine Teilrückzahlung der Kautionsrückzahlung ist gesetzlich jedoch nicht vorgesehen. Es können jedoch abweichende interne Regelungen getroffen werden. Es gelten in allen Fällen der gesetzliche Kündigungsschutz sowie eine dreimonatige Kündigungsfrist.

Die WG-Bewohner\*innen sollten sich intern über die Höhe und Fälligkeit von Mietzahlungen, eine eventuelle Kautionsrückzahlung und die Umstände eines Auszuges einigen, um Probleme zu vermeiden.



## 1. Allgemeines zur Finanzierung

Um sich als Studierende/r eine Wohnung leisten zu können, muss man über entsprechende finanzielle Ressourcen verfügen. Der Status als Studierende/r kann zum Beispiel dazu berechtigen, einen Antrag auf Förderung durch das sogenannte BAföG zu stellen. Andererseits können Studierende auch einen Antrag auf Wohngeld bei den zuständigen Behörden der Städte stellen. Das Wohngeld ist eine Art Zuschuss zur Miete, damit sich Menschen z. B. mit einem sehr niedrigen Einkommen dennoch einen angemessenen Wohnraum leisten können. Natürlich ist es neben diesen finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten außerdem sinnvoll, sich Gedanken über einen Job zu machen, den man neben dem Studium ausübt. Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten (z. B. Werkstudierende/r) und Einschränkungen (z. B. Versicherungspflichten), die es bei der Jobsuche zu beachten gilt. Aufgrund der Vielfalt an gesetzlichen Regelungen zu den drei beschriebenen Finanzierungsmöglichkeiten werden diese im weiteren Verlauf nicht näher beschrieben. Es ist daher sinnvoll, sich zu diesen speziellen Themen bei den zuständigen Beratungsstellen des AStA beraten zu lassen. Die drei Asten (Bochum, Duisburg-Essen und Köln), die diesen Mietrechtsreader herausgeben, bieten jeweils eigene Beratungsan-

gebote für die Themen BAföG, Wohngeld und Studienfinanzierung und die damit zusammenhängenden Problemfelder (z. B. Versicherungen etc.) an. Über die genauen Termine und Sprechzeiten sollte man sich auf den entsprechenden Internetseiten der ASten informieren.

## 2. Wohnberechtigungsschein / sozialer Wohnungsbau

Eine besondere Alternative zum freien Wohnungsmarkt bieten sogenannte Sozialwohnungen, die aus öffentlichen Mitteln gefördert werden. Sozialwohnungen sind Wohnungen, deren Mieten gesetzlich festgelegt sind und deshalb oftmals deutlich unter dem allgemeinen Mietniveau der jeweiligen Stadt liegen. Um eine derartige Wohnung beziehen zu können, muss man beim zuständigen Wohnungsamt der Stadt einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen. Wenn ein derartiger Schein ausgestellt wird, gilt dieser für ein Jahr. Grundlegend gilt, dass Wohnberechtigungsscheine nur für Personen ausgestellt werden, die eine gesetzlich vorgeschriebene Einkommensgrenze nicht überschreiten. Beim Einkommen werden auch einige Sozialleistungen wie zum Beispiel BAföG, Elterngeld oder Arbeitslosengeld I und II berücksichtigt. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegt diese Grenze für eine Person bei einem Jahreseinkommen



von 18.010 €. Bei zwei Personen liegt diese Grenze bei 21.710 € und bei drei Personen bei 26.690 €. Für jede weitere Person werden jeweils 4.980 € auf den Grundbetrag draufgerechnet. Für die Berechnung des Einkommens wird sowohl das Einkommen des vergangenen als auch des laufenden Kalenderjahres hinzugezogen. Von dem ermittelten Jahreseinkommen kann aufgrund von anfallenden Steuern, die auf das Einkommen zu zahlen sind, oder aufgrund von zum Beispiel Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Rentenversicherung jeweils zehn Prozent abgezogen werden. Außerdem gibt es weitere zu gewährende Freibeträge. Zudem variiert die Größe der angebotenen

Wohnungen je nach Menge der Personen, die in die entsprechende Wohnung einziehen möchten. Bei drei Personen wird zum Beispiel höchstens ein Wohnraum von 80 Quadratmeter zur Verfügung gestellt.

Inwiefern man als Antragssteller\*in eine Berechtigung zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hat und inwiefern bestimmte Freibeträge oder anderweitige Gründe dazu führen, dass dem Antrag stattgegeben wird, kann immer am besten durch die Wahrnehmung der umfangreichen Beratungsangebote der jeweiligen Ämter eingeschätzt werden.





Zum Thema Mängel gibt es im § 535 BGB den folgenden Hinweis:

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“ Dies sagt jedoch nur etwas über den allgemeinen Zustand der Wohnung aus. Was genau ein Mangel ist, ist dadurch noch nicht definiert.

## 1. Was ist ein Mangel?

In Mietwohnungen finden sich oft sogenannte „Sachmängel“. Das sind Mängel, die die Beschaffenheit der Wohnung verändern. Das wäre beispielsweise der Fall, wenn durch einen Sturm die Fensterscheiben zu Bruch gehen. Dadurch entsteht ein Mangel an der Wohnung selbst, durch den das Bewohnen der Wohnung erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Beim Auftreten von Mängeln gibt es vier Abgrenzungen mit jeweils verschiedenen Möglichkeiten, um sein Recht durchzusetzen.

1) Wenn die Benutzung nicht mehr möglich ist: Beispiel >>> Wohnungsbrand; Folge: Der / die Mieter\*in braucht keine Miete mehr zu zahlen (§ 536 BGB)

2) Wenn die Benutzung eingeschränkt ist: Beispiel >>> Wasserschaden in einem Raum; Folge: Dann besteht die Möglichkeit einer Mietminderung.

3) Wenn der / die Vermieter\*in den Schaden verursacht hat: Beispiel: Wohnungsbrand durch schadhafte Elektroleitung (Vermieter\*in wusste Bescheid); Folge: Minderungsrecht bis hin zum Recht, keine Miete mehr zu zahlen und zusätzlich Anspruch auf Schadensersatz

4) Wenn der / die Vermieter\*in den Wohnungsmangel nach Aufforderung und Fristsetzung nicht beseitigt. Beispiel: Mieter\*in informiert Vermieter\*in über kaputtes Geländer am Balkon und setzt eine Frist zur Reparatur; Folge: Mieter\*in kann den Mangel selbst beheben oder beheben lassen und die Aufwendung dafür vom Vermieter / von der Vermieterin ersetzen lassen.

Die Vermietenden sollten immer zunächst informiert werden, dass ein bestehender Mangel vorhanden ist. Erst wenn der / die Vermieter\*in nach einer mieter\*innenseitigen Aufforderung zur Behebung des Mangels mit einer gleichzeitigen angemessenen Fristsetzung den Mangel nicht beseitigt hat, sollten weitere (rechtliche) Schritte eingeleitet werden.

Des Weiteren sollte man beachten, dass man als Mieter\*in auch seine Rechte gegenüber dem / der Vermieter\*in verlieren kann. In folgenden Fällen kann das der Fall sein:



1) Der / die Mieter\*in verliert seine / ihre Gewährleistungsrechte wegen Wohnungsmängeln, wenn er / sie die Mängel gekannt hat.

Beispiel: Der / die Mieter\*in zieht in eine Wohnung ein, die einen kaputten Fußboden hat. Der / die Vermieter\*in sagt direkt, dass er / sie nicht vorhabe, diesen zu erneuern. Nach Einzug kann der / die Mieter\*in nicht die Erneuerung des Fußbodens verlangen.

2) Der / die Mieter\*in verliert sein / ihr Gewährleistungsrecht wegen Wohnungsmängel auch dann, wenn ihn / ihr die Mängel aufgrund grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben sind.

Beispiel: Der / die Mieter\*in bezieht eine Wohnung, ohne diese vorher jemals besichtigt zu haben, wobei bei einer Besichtigung die Mängel deutlich zu erkennen gewesen wären.

3) Eine Ausnahme wird dann gemacht, wenn der / die Vermieter\*in, den / die Mieter\*in über die Mängel arglistig getäuscht hat.

Beispiel: Bei einer tief gelegenen Souterrain-Wohnung ist die Abwasseranlage defekt. Es besteht dabei bei Starkregen zum Beispiel die Gefahr eines Rückstaus in der Kanalisation und die Möbel des Mieters/der Mieterin werden beim nächsten stärkeren Gewitter durch eindringendes Wasser beschädigt.

## 2. Wie und bis wann informiere ich den / die VermieterIn (Frist und Form)?

Beim Auftreten eines Mangels ist es ratsam, den / die Vermieter\*in umgehend zu informieren. Um sicherzugehen, dass der / die Vermieter\*in nicht abstreiten kann, dass er / sie die Aufforderung nicht erhalten habe, geschieht dies am besten immer auf schriftlichem Wege. Die Aufforderung der Mängelbeseitigung sollte immer eine realisierbare Frist enthalten. Bestenfalls enthält sie zusätzlich den Zusatz, dass beim Nicht-Nachkommen der Aufforderung eine Beseitigung veranlasst wird, die der / die Vermieter\*in zu tragen habe.

Die Frist richtet sich dabei nach der Art des Schadens. Bei einem Heizungsausfall im Winter kann man aufgrund der Umstände von 24 Stunden ausgehen. Im Sommer wird die Frist jedoch wiederum deutlich länger, da eine Heizung im Sommer nicht so lebenswichtig wie zum Beispiel im Winter ist. Bei Schimmelbefall sollte der / die Vermieter\*in ebenfalls umgehend informiert werden, da Schimmelbefall nicht nur die Möbel, sondern auch die Gesundheit angreifen kann. Da Schimmel jedoch ein spezieller Fall ist, sollte dazu lieber eine Rechtsberatung eingeholt werden, um sicherzustellen, dass das richtige Vorgehen für einen derartigen individuellen Fall eingehalten werden kann.



### 3. Mietminderung / Modernisierung / Zurückbehaltungsrecht

Eine Mietminderung ist dann gestattet, wenn ein Mangel an der Mietsache besteht. Dieser Mangel muss dazu noch nicht unerheblich sein.

Voraussetzungen für die Kürzung sind:

- 1) ein nicht unerheblicher Mangel
- 2) Es kommt nicht auf die Kenntnis des Vermieters/der Vermieterin oder dessen/deren Verschulden an.
- 3) Der / die Vermieter\*in sollte über die Kürzung informiert werden.  
Das Mietminderungsrecht begründet sich je nach Umfang und Intensität des Mangels. Somit kann es entweder hoch oder niedrig ausfallen. Es ist wichtig den Mangel zu kennen und zu wissen, wie viel man kürzen darf, da eine Kürzung über 30% bei einem Mangel eher unverhältnismäßig ist.

Die konkrete Höhe ist im Einzelfall eher umstritten. Es gibt keine festen Regeln, Formeln oder Tabellen. Man sollte sich im Einzelfall also immer beraten lassen. Ein weiterer spezieller Fall besteht bei Modernisierungsarbeiten. So hat man grundsätzlich ein Recht auf Mietminde-

rung bei Modernisierungsarbeiten, wenn man durch diese beeinträchtigt wird. Jedoch muss dabei beachtet werden, dass bei energetischen Modernisierungen die ersten drei Monate die Miete nicht gemindert werden darf.

Wichtig ist es auch zu wissen, dass es ein sogenanntes Zurückbehaltungsrecht gibt. Dabei können Mietanteile bis zur dreifachen Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigung zurückbehalten werden. Berechtigte Mietminderungen müssen nicht nachgezahlt werden. Darüber hinaus zurückbehaltene Beträge müssen nach der Beseitigung des Mangels oder nach dem Ende des Mietverhältnisses zurückgezahlt werden.

Besonders aufpassen muss man, wenn ein/e Vermieter\*in sich weigert, die Mängel zu beseitigen. Dadurch können Summen entstehen, die die zulässige Mietminderung erheblich überschreiten. In einem solchen Fall kann wiederum ein Kündigungsrecht vonseiten des Vermieters / der Vermieterin entstehen. Es ist ratsam, sich deshalb immer rechtlich beraten zu lassen.

### 4. Schadensersatzansprüche

Bis auf eine Ausnahme setzen Schadensersatzansprüche immer ein Verschulden des/der Schädigenden voraus. Dafür reicht zum Beispiel schon ein fahrlässiges Verhalten der / des Schädigenden



aus. Beispielsweise liegt dieser Fall vor, wenn der / die Mieter\*in die Wohnung so zerstört, dass es nicht mehr den üblichen Gebrauchsspuren entspricht. Als ein Beispiel kann etwa die Zerstörung des Fußbodens durch Brandflecke genannt werden. Dagegen kann sich der / die Mieter\*in mit einer privaten Haftpflichtversicherung schützen.

Der / die Vermieter\*in wiederum haftet ebenfalls für fahrlässig Verschuldetes. Dabei gibt es jedoch eine Ausnahme, die da wäre, wenn der Mangel seit Beginn des Mietverhältnisses existiert. Wenn zum Beispiel durch Fehler beim Bau des Hauses Schimmel in der Wohnung auftritt, kann exemplarisch von fahrlässigem Verschulden in Bezug auf einen Mangel gesprochen werden. Dabei sollte man unbedingt beachten, dass der / die Vermieter\*in nicht direkt dafür haftet, dass der Mangel existiert, sondern eher für seine / ihre Untätigkeit, den Mangel zu beseitigen. Deshalb muss man bei einem Schadensersatz den / die Vermieter\*in ebenfalls darüber informieren und eine Frist setzen.

Andererseits haftet der / die Vermieter\*in nicht für unvorhersehbare Schäden, wie etwa einen Wasserrohrbruch, der die komplette Einrichtung zerstört. Der / die Vermieter\*in hat dann nur dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnung wieder in ihrem ursprünglichen Zustand gebracht wird. Bei Möbeln, die sich in der

Wohnung befinden und gleichzeitig dem / der Vermieter\*in Gehören, ist dies nicht zulässig. Für diese hat der / die Mieter\*in selbst Sorge zu tragen.

Durch ein Wohnungsübergabeprotokoll muss der / die Vermieter\*in beweisen, dass die Wohnung beim Einzug keine Schäden aufweist. Entsteht wiederum während der Mietzeit ein Schaden innerhalb der Wohnung, muss der / die Mieter\*in nachweisen, dass er / sie diesen nicht verschuldet hat.

### 5. Schönheitsreparaturen / Modernisierungsarbeiten

Bei solchen Modernisierungsarbeiten gelten auch einige Ausnahmen in Bezug auf die Mieterhöhung. Wichtig ist zunächst, dass die durchgeführten Ar-





beiten unterschieden werden. Schönheitsreparaturen wie etwa ein neuer Teppichboden oder Arbeiten zur Erhaltung der Bausubstanz gehören nicht zu gerechtfertigten Modernisierungsarbeiten und dürfen nicht auf den / die Mieter\*in abgewälzt werden.

Wurde eine richtige Modernisierung durchgeführt, können die Kosten durch zwei Wege auf den / die Mieter\*in übertragen werden. Einerseits besteht die Möglichkeit aufgrund des verbesserten Wohnwertes eine höhere Vergleichsmiete anzusetzen (nur durch Zustimmung) oder es kann vom Mieter/von der Mieterin jährlich 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Erstattung verlangt werden. Bei diesen 11 % gibt es noch einige Ausnahmen, wie etwa wenn der / die Vermieter\*in das Haus neu verputzen

lässt und dabei gleichzeitig eine Wärmedämmung anbringt. Dann darf er/sie nur den Anteil berechnen, der durch die Wärmedämmung entstanden ist. Gleichzeitig werden die 11% auf alle Mietparteien verteilt, damit nicht eine Partei alleine die Kosten tragen muss.

Um den / die Mieter\*in an den Kosten zu beteiligen, müssen folgende Punkte eingehalten werden:

- Es ist eine erhebliche Steigerung des Gebrauchswerts der Wohnung eingetreten.
- Es wurden Maßnahmen durchgeführt, die das allgemeine Wohnverhältnis auf Dauer verbessern.
- Durch die Maßnahmen werden Energie oder Wasser nachhaltig eingespart.

**TIPP:** Der / die Vermieter\*in sollte immer gefragt werden, ob er / sie für die Modernisierungsarbeiten staatliche Zuschüsse erhält (z. B. bei energiesparenden Maßnahmen). Diese dürfen nicht auf die Mieter\*innen übertragen werden.

Zusätzlich gibt es noch einige Härtefallregelungen. Diese sind jedoch sehr ausführlich und müssen am immer individuell mit einem Rechtsbeistand besprochen werden.



Flickr.com / Andreas Karsten / Format geändert / CC BY-NC-SA 2.0



Mit dem Abschluss eines Mietvertrages ist es üblich, dass man sich über alle wesentlichen zu leistenden Zahlungen vor dem Unterzeichnen einig ist. Das Gesetz lässt nur wenige Ausnahmen zu in denen die Miete während der Wohnzeit erhöht werden darf. Eine Kündigung aufgrund einer Mieterhöhung seitens des Vermieters / der Vermieterin ist ebenfalls unzulässig.

### 1. Wann darf der / die VermieterIn die Miete erhöhen?

Zunächst einmal muss jede Veränderung der Miete schriftlich festgehalten werden, da es einen Zusatz zum Mietvertrag darstellt. Diese Veränderung bzw. Erhöhung muss vom Vermieter/von der Vermieterin begründet werden. Sobald man das Schreiben erhalten hat, gibt es die Möglichkeit innerhalb von zwei Monaten darauf zu reagieren. Mit einer Zustimmung zur Mieterhöhung wird diese mit Beginn des dritten Monats gültig.

Vor der Zustimmung gilt es zunächst folgende Kriterien zu überprüfen. Liegen diese nämlich nicht vor, darf der / die Vermieter\*in die Miete nicht erhöhen.

1) Die Miete ist seit 15 Monaten gleich hoch.

2) Die verlangte Miete darf nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

3) Innerhalb der letzten drei Jahre darf sich die Miete nicht um mehr als 20% erhöht haben.

Gleichzeit müssen diese drei Punkte auch nachweisbar sein. Ob die Miete nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, lässt sich ganz leicht unter Zuhilfenahme eines Mietspiegels der jeweiligen Stadt vergleichen. Dieser wird alle zwei Jahre aktualisiert und alle vier Jahre erneuert. Um dies zu begründen, darf der / die Vermieter\*in folgende Argumentationsgrundlagen benutzen:

- Angabe von drei Vergleichswohnungen, die eine hohe Ähnlichkeit zu der Ausstattung der eigenen Wohnung aufweisen und bereits eine höhere Miete haben. (Diese dürfen dem / der Vermieter\*in selbst gehören)
- Angabe einer Mietdatenbank, welche von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Mietparteien gemeinsam geführt wird.
- Erstellung eines Gutachtens von einem/einer Sachverständigen, das aussagt, dass die Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Dieses darf jedoch nicht älter als zwei Jahre sein.

**TIPP:** Man sollte immer den aktuellen Mietspiegel bei der Stadt anfragen, um direkt zu sehen, ob der / die Vermieter\*in diesen auch berücksichtigt hat.



## 2. Staffelmiete / Indexmiete

In sehr seltenen Fällen gibt es Verträge mit Mietstaffelungen oder mit einer Vereinbarung der Anpassung der Miete aufgrund eines Index'. Diese Mietverträge sind rechtlich zulässig. Diese Form der Mietabrede legt bereits zu Beginn des Mietverhältnisses zukünftige Mieterhöhung fest. Die Mieterhöhung muss jedoch für mindestens ein Jahr gelten und darf in diesem Zeitraum unter keinen Umständen erhöht werden. Davon ausgenommen sind jedoch Betriebskosten. Hat man einen solchen Mietvertrag, sollte dieser sehr gründlich geprüft werden, da für diesen gesonderte Regeln gelten. Deshalb ist es ratsam, sich dort stets rechtlichen Beistand zu suchen.

## 3. Mietpreisbremse

Die neu eingeführte Mietpreisbremse bringt auf den ersten Blick viele Vorteile mit sich. Durch die Mietpreisbremse wird ein gerechter Ausgleich zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen geschaffen. Das bedeutet konkret, dass eine bereits vorhandene Wohnung bei Neuvermietung nur um den Preis erhöht werden darf, der den ortsüblichen Vergleichsmieten zuzüglich von zehn Prozent entspricht. Um jedoch auch den Neubau zu fördern, werden Neubauten davon ausgenommen. Diese Ausnahme

gilt zudem für Wohnungen nach einer gründlichen Sanierung. Dadurch sollen einerseits Investitionen in dringend benötigte Neubauten gefördert werden und andererseits ein dauerhafter und stabiler Wohnungsmarkt entstehen. Zusätzlich gibt es noch einen Schutz für die Vermieter\*innen selbst, der besagt, dass eine als zulässig vereinbarte Miete auch weiterhin bestehen darf.

Diese Neuerungen hören sich zunächst sehr vielversprechend an, jedoch muss man die Situation auch etwas kritischer begutachten. Es wird sicherlich dauern, bis die moderaten Preise in den einzelnen Stadtteilen auch wirklich ankommen, da es viele Ausnahmen gibt. Zusätzlich entstehen durch den Schutz für die Vermieter\*innen nicht unbedingt Vorteile für die Studierenden, da Wohnungen auch weiterhin zu den bereits vorhandenen Preisen vermietet werden dürfen. Vorteilhaft wird diese Änderung vermutlich für die Stadtteile sein, die sich noch zu beliebten Vierteln entwickeln, da sich dort auf eine lange Sicht gesehen, die Preise in einem vertretbaren Rahmen einpendeln werden. In Nordrhein-Westfalen soll die Mietpreisbremse zum 01.07.2015 in Kraft treten.



Neben der im Mietvertrag festgelegten Miete können, je nach Übereinkommen der Parteien, zusätzlich weitere Kostenpositionen für den/die Mieter\*in anfallen. Diese potenziell möglichen Vereinbarungen, die mietrechtlichen Betriebskosten, sind abschließend in der Betriebskostenverordnung aufgeführt. Darüber hinausgehende Kostenpunkte können nur mit der Grundmiete abgerechnet werden.

### 1. Betriebskosten

Zu den wichtigsten Betriebskosten gehören die Müllabfuhr und Straßenreinigung (insbesondere: Winterdienst), Allgemeinstrom, die Wasserversorgung, Hausmeister und die Hauswartung sowie -reinigung. Ebenso zählen die öffentlichen Lasten dazu (Grundsteuer und die Versicherung des Gebäudes). Die Aufzählung aller möglichen Kostenpunkte ist in der 3. Anlage zu § 27 der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) zu finden. Die Abrechnung der Nebenkosten kann auf verschiedene Weise erfolgen. Zu unterscheiden sind folgende mietvertragliche Möglichkeiten:

#### Bruttokaltmiete

In diesem Fall, der dann eintritt, sofern nichts anderes vereinbart ist, sind die Betriebskosten in der Grundmiete enthalten.

#### Separate Pauschale

Ist eine solche vereinbart, sind die Nebenkosten durch die monatliche Pauschale abgegolten. Es kommt weder zu einer Betriebskostenabrechnung noch zu Nach- oder Rückzahlungen.

#### Vorauszahlungen

Soll das Begleichen der Betriebskosten im Wege von Vorauszahlungen erfolgen, muss der Mietvertrag eine wirksame Regelung dazu enthalten.

Im Falle der Vorauszahlung ist der / die Vermieter\*in dazu verpflichtet, alle vorher vereinbarten geschuldeten Nebenkosten in einer jährlichen Betriebskostenabrechnung aufzulisten. Abgerechnet wird jeweils ein Kalenderjahr, unabhängig davon, wie viel Zeit der / die Mieter\*in tatsächlich in der Immobilie verbracht hat. Weiterhin muss er die Gesamtkosten für das Objekt oder die Liegenschaft nennen und den Rechenweg bis zum Anteil des jeweiligen Mieters offenlegen. Der konkrete, auf einen/eine MieterIn entfallende, Betrag ist sodann mit den Vorauszahlungen gegenzurechnen. Der so errechnete Saldo stellt dann das Guthaben bzw. die Nachzahlung des Mieters dar. Die Betriebskostenabrechnung muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums erfolgen und der Mietpartei vorgelegt werden. Geht die Abrechnung dem / der



Mieter\*in einen Tag später zu, kann der / die Vermieter\*in keine Nachzahlungen mehr verlangen oder gerichtlich durchsetzen. Im Gegensatz dazu verfällt das Guthaben der Mietpartei nicht. Die Höhe der Vorauszahlung kann jedoch willkürlich erfolgen. Ist sie beispielsweise zu niedrig angesetzt, können daraus Nachzahlungen resultieren. Es empfiehlt sich daher, vor Vertragsschluss die letzte Abrechnung der Wohnung einzusehen.

Die Verteilung von Betriebskosten kann auf unterschiedliche Weise geschehen. Ohne anderweitige Vereinbarung wird im Regelfall nach Wohnfläche abgerechnet. Es ist jedoch denkbar, die Kosten nach Personenanzahl oder - bei der Wasserversorgung - über eine Wasseruhr abzurechnen.

Kosten, die die Verwaltung, Reparaturen oder Instandhaltung betreffen, sind nicht in der Betriebskostenabrechnung aufzuführen. Im Rahmen des Prüfungsrechtes bezüglich der Betriebskostenabrechnung ist der / die Mieter\*in berechtigt, sämtliche Belege und Quittungen der vermietenden Partei einzusehen. Zu beachten ist dabei, dass für die Erhebung eines Widerspruchs gegen die zugewandene Nebenkostenabrechnung eine Frist von einem Jahr gilt. Selbst wenn die Abrechnung offensichtlich falsch ist, muss der Nachzahlungsbetrag erbracht werden, wenn keine Einwendung erhoben wurde. Diese Kostenerbringung kann der / die

VermieterIn sodann gerichtlich einklagen. Im Falle einer Wohnung des sozialen Wohnungsbaus kann der/die MieterIn die Zusendung der Kostenbelege gegen Kostenerstattung verlangen. Wird dem / der Mieter\*in sein Recht auf Einsicht in die Belege verweigert, steht ihm / ihr ein Zurückbehaltungsrecht zu. Dies bedeutet, dass der den Nachzahlungsbetrag bis zur Gestattung der Einsicht nicht zahlen muss.

### 2. Heizkosten

Die Abrechnung von Heizkosten erfolgt nach einem in der Heizkostenverordnung vorgeschriebenen gesonderten Verteilungsschlüssel, sofern durch eine Heizanlage mehr als eine Wohnung versorgt wird.

Dabei werden 30 – 50 % der angefallenen Kosten nach der Mietfläche verteilt. Die Zahlungsverpflichtung gilt unabhängig von dem tatsächlichen Heizen des Mieters oder der Mieterin, wenn er / sie z. B. aufgrund der Außentemperatur nicht heizen musste oder die Wohnung nicht genutzt hat. Dies wird damit begründet, dass alle Wohnungen eines Mehrparteienhauses von dem Heizen der anderen Mietparteien profitieren – egal, ob sie selber heizen wollen oder nicht. Es soll vermieden werden, dass ein/e Bewohner\*in einer innenliegenden Wohnung nur deshalb einen weitaus geringeren Ei-



genanteil an Kosten als die restlichen Bewohner\*innen tragen muss, weil er / sie von dem Mitheizeffekt der umliegenden Wohnungen profitiert.

Um die Heizkosten möglichst niedrig zu halten, ist es ratsam, sich beraten zu lassen, wie man Heizkosten sparen kann.

Folgende Tipps können bereits zu einer Reduzierung der Kosten führen:

### Stoßlüften

Durch ein mehrmaliges, tägliches, kurzes und kräftiges Lüften wird das Raumklima verbessert und einer Schimmelbildung vorgebeugt. Ein Schimmelbefall kann einerseits zu Schäden an der Bausubstanz führen, andererseits kann es zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Bewohner\*innen der Wohnung kommen. Schimmelbefall wird durch eine zu geringe Raumtemperatur und fehlende Frischluftzufuhr sowie das „Auf-Kipp-Stellen“ des Fensters begünstigt. Vor dem Lüften sollte zudem die Heizung abgestellt werden. Die Idealtemperatur für Wohnräume liegt bei 16° bis 18° C, im Schlafzimmer und in den restlichen Räumen bei 20° bis 23° C.

### Verwendung eines Thermohygrometers

Dieser überprüft das Raumklima und zeigt an, wann beispielsweise ein Lüften erforderlich ist.

### Abdichtung

Es empfiehlt sich, Fenster und Türen zumindest mit selbstklebenden Streifen aus dem Baumarkt abzudichten. Ebenso erhältlich sind dort Dämmplatten oder -folien, die man hinter der Heizung anbringen kann.

### Einrichtung

Der Wärmeverbrauch kann um bis zu 15 % reduziert werden, wenn keine Möbel oder Gardinen die Heizung verdecken.

### Programmierbare Heizkörperthermostate

Diese ermöglichen eine individuelle Einstellung von Raumtemperaturen und die automatische Herabsenkung der Temperatur im Falle der Nichtbenutzung der Wohnräume.

### Keine dezentralen Elektro-Öfen und Heizungslüfter

Es ist nicht ratsam, dauerhaft auf diese Heizkörper zurückzugreifen, da sie aufgrund ihres Stromverbrauchs die Kosten enorm erhöhen.



Ein Mietverhältnis läuft in der Regel auf eine unbestimmte Zeit. Es endet daher erst, wenn entweder der / die Vermieter\*in oder der / die Mieter\*in kündigt. Eine Ausnahme gibt es bei befristeten Mietverhältnissen. Dort gilt stets der vereinbarte Zeitraum.

### 1. Kündigung durch den / die Mieter\*in

Wenn ein/e Mieter\*in ein Mietverhältnis beenden will, muss dieser Vorgang schriftlich und unter Einhaltung der regulären Drei Monats Frist vorstattgehen. Die Kündigung muss alle relevanten Daten des Mieters/der Mieterin beinhalten. Für den / die Mieter\*in gilt in den drei Monaten bis zum Inkrafttreten der Kündigung die Zahlungspflicht, die zu leistende Miete und die Nebenkosten auch weiterhin zu bezahlen.

Die Kündigung ist immer zum Ende eines Monats möglich. Diese wird mit dem Zugang bei dem Vermieter / bei der Vermieterin wirksam. Das bedeutet, dass das Kündigungsschreiben in dessen/deren Machtbereich gelangen muss. Das ist etwa beim Zustellen als Einwurf- oder als Einschreiben durch die Deutsche Post der Fall. Es besteht auch die Möglichkeit, die Kündigung persönlich abzugeben. In so einen Fall sollte man sich die Übergabe als Sicherheit quittieren lassen. Zusätzlich muss der Kündigung auch keine Erklärung beiliegen. Des weiterhin ist eine

Zustimmung vonseiten der Vermietenden nicht erforderlich.

In vielen Fällen lassen die Vermieter\*innen sich auf eine frühere Beendigung des Mietverhältnisses ein, wenn man eine/n passende/n Nachmieter\*in angibt. Dafür müssen jedoch alle relevanten Faktoren mit dem / der Vermieter\*in am besten persönlich besprochen werden. In so einem Fall kommt dann ein sogenannter Mietaufhebungsvertrag in Betracht, der nur gültig ist, wenn sich beide Parteien einig sind.

Darüber hinaus gibt es noch die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung. Diese muss dem / der Vermieter\*in schriftlich begründet werden. Mit dem Zugang bei dem Vermieter / bei der Vermieterin ist eine solche fristlose Kündigung dann auch wirksam, wenn sie die Voraussetzung erfüllt, dass dem / der Mieter\*in das weitere Wohnen in den Räumlichkeiten nicht mehr zumutbar ist. Wann dem / der Mieter\*in nicht mehr zumutbar ist, in einer Wohnung weiter zu wohnen, ist oftmals vom Einzelfall abhängig. Jedoch gilt allgemein, dass dem / der Vermieter\*in immer eine angemessene Frist zu setzen ist. Das gilt besonders bei bestehenden Mängeln, die die fristlose Kündigung begründet.

In so einer Situation wäre es ratsam, sich immer rechtlichen Beistand zu suchen, damit es im Nachhinein nicht zu Problemen und gegebenenfalls doch zu leisten-



den Zahlungen kommt.

## 2. Kündigung des Vermieters / der Vermieterin

Wenn der Vermieter/die Vermieterin ein Mietverhältnis kündigen will, gelten für diese Kündigung besondere Regelungen. Die Kündigung ist nur dann wirksam, wenn sie einen gesetzlich zugelassenen Kündigungsgrund beinhaltet. Ein/e Vermieter/in kann die Wohnung nicht einfach ohne die Angabe eines Grundes kündigen, sondern muss vielmehr deutlich und nachvollziehbar den Grund erläutern.

Davon gibt es jedoch drei verschiedene Ausnahmen.

1) Es ist keine Angabe eines Kündigungsgrundes erforderlich, wenn die bewohnte Wohnung sich in einem Haus mit insgesamt zwei Wohnungen befindet, von der eine von dem / der Vermieter\*in selbst bewohnt wird.

2) Der Kündigungsgrund entfällt, wenn der / die Mieter\*in ein möbliertes Zimmer in der Wohnung des Vermieters / der Vermieterin bewohnt.

3) Bei der Anmietung eines Zimmers in einem Studierendenwohnheim ist kein Kündigungsgrund erforderlich.

Ebenso gilt für die Kündigung vonseiten des Vermieters/der Vermieterin eine andere Regelung der Fristen. Bei einem Mietverhältnis unter fünf Jahren gilt die Drei-Monatsfrist. Nach fünf Jahren verlängert sich die Frist auf 6 Monate und nach 8 Jahren verlängert diese sich wiederum auf 9 Monate.

Es gibt für den / die Vermieter\*in zwei gesetzlich geregelte Gründe, die eine Kündigung rechtfertigen.

1) Zahlt man die Miete nicht, nur in unregelmäßigen Abständen oder unvollständig und verletzt dadurch seine mietrechtlichen Pflichten aus dem Mietvertrag, kann gekündigt werden.

2) Bei Eigenbedarfsansprüchen des Vermieters/der Vermieterin kann ebenfalls gekündigt werden. Das bedeutet, dass der / die Vermieter\*in die Wohnung für sich selbst oder für nahe Angehörige benötigt.

Kündigt der / die Vermieter\*in das Mietverhältnis aufgrund von Eigenbedarf, muss die Situation genauestens beschrieben werden, weil man diese Form der Kündigung auch schnell missbräuchlich verwenden kann, um durch eine Neuvermietung höhere Gewinne zu erzielen. Ebenfalls hat der / die Vermieter\*in gesetzlich ein Kündigungsrecht, wenn er/



sie durch das existierende Mietverhältnis an einer erforderlichen wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung gehindert wird. Hier ist jedoch Vorsicht geboten. Es reicht nicht aus, dass die Wohnung weiterverkauft werden soll. Vielmehr soll so verhindert werden, dass der / die Vermieter\*in selbst in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät.

**TIPP:** Der / die Mieter\*in hat in Fällen einer ordentlichen oder befristeten Kündigung immer ein Widerspruchsrecht. In welchen Situationen dies eingesetzt werden kann, sollte sicherheitshalber durch einen Rechtsbeistand abgeklärt werden. Der / die Vermieter\*in hat ebenfalls das Recht auf eine fristlose Kündigung. Dafür muss jedoch eine erhebliche Vertragsverletzung seitens des Mieters / der Mieterin vorliegen. Die Hauptpflicht eines Mieters/einer Mieterin ist die pünktliche Zahlung der Miete. Wird diese Zahlungspflicht verletzt, indem mehrmals aufeinander folgend nicht gezahlt oder nur anteilig gezahlt wird, hat der / die Vermieter\*in das Recht, fristlos zu kündigen.

### 3. Auszug

In den meisten Mietverträgen wird bereits festgelegt, wie eine Wohnung im Falle eines Auszugs zu übergeben ist. In der Regel muss eine Wohnung besenrein übergeben werden. Zudem müssen Ein-

bauten, die nicht dem / der Vermieter\*in gehören, entfernt werden. Ebenfalls müssen Beschädigungen, die nicht durch kleine Schönheitsreparaturen beseitigt werden können, sofern sie vom Mieter / von der Mieterin verursacht wurden, beseitigt werden. In diesem Fall ist eine Haftpflichtversicherung nützlich, um nicht auf hohen Kosten sitzen zu bleiben. Wichtig ist es zu wissen, dass der / die Mieter\*in nicht für normale Abnutzungen an der Wohnung haftet und diese ergo auch nicht beseitigen muss. Dies gilt zum Beispiel für den Einbau eines neuen Fußbodens, weil der alte schon sehr abgenutzt ist.

Ein weitaus komplizierterer Punkt ist die Renovierung der Wohnung. Der / die Vermieter\*in darf nicht verlangen, dass die Wohnung bei Auszug frisch renoviert zu übergeben ist. Jedoch muss man Rücksicht darauf nehmen, dass die Interessen des Vermieters/der Vermieterin gewahrt werden. Deshalb sollte man zum Beispiel die Wohnung nicht mit einer grellen Wandfarbe streichen, da sie eine erneute Vermietung erschweren kann.

Bei der Übergabe ist es vorteilhaft, wenn bereits beim Einzug ein sogenanntes Übergabeprotokoll erstellt wird, in dem alle bereits vorhandenen Mängel aufgelistet werden. Das Protokoll sollte am besten in Anwesenheit von Zeug\*innen erstellt werden und eine Wohnungsbeschreibung sowie gegebenenfalls eine

## KÜNDIGUNG (BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES)



Mängelbeschreibung enthalten. Mängel, die fotografisch festgehalten wurden, besitzen im Streitfall mit dem Vermieter eine hohe Beweiskraft.

Folgende Angaben sollte jedes Übergabeprotokoll enthalten:

- Name des Mieters / der Mieterin
- Anschrift der Wohnung / des Zimmers
- Datum der Übergabe
- Name des Zeugen / der Zeugin
- Zustände der einzelnen Räumlichkeiten, ggf. des Mobiliars
- Etwaige Schäden
- Anzahl und Funktionen der übergebenen Schlüssel
- Letzte Renovierung/Sanierung
- Unterschriften der Vertragsparteien und Zeug\*innen

Eine Versicherung des Vermieters / der Vermieterin, dass er / sie etwaige Schäden ausbessern wird, sollte schriftlich festgehalten werden.

Durch ein Übergabeprotokoll können dem / der Mieter\*in nicht Mängel zu Last gelegt werden, die gar nicht von ihm / ihr verursacht worden sind. Am besten vereinbart man beim Auszug einen Termin mit dem / der Vermieter\*in, bei dem die Wohnung noch einmal gemeinsam besichtigt wird. Gleichzeitig kann man bei diesem Termin alle Schlüssel übergeben und ein Abnahmeprotokoll der Wohnung erstellen, welches von beiden Parteien unterzeichnet wird, damit man nicht noch im Nachhinein Sachen in Rechnung gestellt bekommt.

**KOSTENFREI AUSLEIHEN**  
LASTENRÄDER KOSTENFREI AUSLEIHEN

**ALLES EINLADEN**  
WASCHMASCHINEN, GETRÄNKEKÄSTEN, EINKÄUFE

**STADTRAUM ZURÜCK EROBERN**  
KASIMIR-LASTENRAD.DE ERSETZT (D)EIN AUTO!

Projekt für Ökologie & Mobilität

**ASTA**  
Universität zu Köln  
www.asta.uni-koeln.de

Konstanze - dein Lastenrad a.d. Uni



## 4. Kautio

Beim Einzug in einer Wohnung wird in der Regel eine Kautio vereinbart, die vom Mieter / von der Mieterin an den / die Vermieter\*in zu entrichten ist. Diese Kautio dient dem / der Vermieter\*in dazu, sich abzusichern, falls der / die Mieter\*in seinen / ihren mietvertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Dabei darf die Höhe drei Monatsmieten nicht überschreiten. Zusätzlich muss die Kautio im Vertrag festgehalten werden. Der / die Vermieter\*in muss zu jedem Zeitpunkt dem / der Mieter\*in Auskunft über den Verbleib und die Höhe der Kautio geben können. Das heißt, dass die Kautio insolvenzsicher angelegt werden muss. Sie muss bei einem Kreditinstitut unabhängig vom Vermögen des Vermieters/der Vermieterin angelegt werden. Sie muss zudem verzinslich angelegt werden und diese erzielten Zinsen müssen den Mietparteien bei der Auszahlung gutgeschrieben werden. Zusätzlich sollte bei einer Barzahlung immer eine Quittung angefertigt werden.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautio an den / die Mieter\*in entsteht in der Regel mit der Rückübergabe der Wohnung an den / die Vermieter\*in. Der / die Vermieter\*in hat jedoch noch das Recht, die Wohnung auf bestehende Mängel zu überprüfen. Es gibt keine pauschale Frist

für die Rückzahlung der Kautio, jedoch wird - wenn es keine erkennbaren Probleme gibt - angenommen, dass der / die Vermieter\*in binnen der nächsten drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautio zurück zu überweisen hat.

Wurden doch notwendige Reparaturarbeiten durchgeführt, muss der / die Vermieter\*in dem / der Mieter\*in eine genaue Angabe über die Kosten machen und darf nicht einen Betrag abschätzen. Ähnliches gilt bei Sicherheitseinbehalten durch den / die Vermieter\*in. In diesem Fall darf der / die Vermieter\*in einen gewissen Teil einbehalten. Den Rest muss er / sie jedoch unverzüglich dem / der Mieter\*in überweisen. Die Höhe richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.



### 1. Besichtigungsrecht der Vermieter\*innen

Zunächst einmal gilt, dass der / die Mieter\*in das alleinige Besitzrecht an der gemieteten Wohnung hat. Das bedeutet, dass grundsätzlich niemand die gemieteten Räumlichkeiten ohne Einwilligung der Mietenden betreten darf. Es gibt jedoch einige Ausnahmefälle, in denen zum Beispiel der Vermieter/die Vermieterin die Wohnung betreten darf. Das gilt vor allem bei unmittelbar drohenden Notfällen wie zum Beispiel eines Brands oder einem Rohrleitungsbruch in der entsprechenden Wohnung.

Falls zum Beispiel der / die Vermieter\*in die Wohnung besichtigen will, muss dieses Gesuch rechtzeitig bei den Mietenden angemeldet werden. Als Frist lässt sich hier eine vorherige Anmeldung von mindestens zwei Tagen angeben. Dabei gilt zudem, dass es bestimmte Zeiten gibt, in denen normalerweise besichtigt werden darf. An Werktagen sollte ein Zeitraum angegeben werden, der zwischen 10 bis 13 Uhr und 15 bis 18 Uhr veranschlagt ist. An Sonn- und Feiertagen sollte nur im Zeitraum zwischen 10 bis 14 Uhr besichtigt werden. Es ist also zu beachten, dass Betretungsgesuche im Vorfeld angemeldet und nur zu üblichen Zeiten gestattet werden müssen. Hinsichtlich der Anmeldefristen eines Besichtigungsgesuchs muss zudem grundlegend zwischen

routinemäßigen Besichtigungen (z. B. zur Bestandsaufnahme der Wohnung) und außerordentlichen Besichtigungen (z. B. zur Nachvermietung) unterschieden werden. Im ersten Fall muss ein Betretungsgesuch lediglich alle ein bis zwei Jahre bei einer Anmeldung, die zwei bis drei Wochen im Voraus eingeht, geduldet werden, während im zweiten Fall natürlich kürzere Fristen und häufigere Besuche möglich sind.

Neben einer vertraglich festgelegten Besichtigungsregelung vonseiten der Vermietenden lassen sich einige Fälle beschreiben, in denen die Vermietenden auch ohne festgeschriebene Betretungsvereinbarungen den Zutritt zur Wohnung verlangen können. Beispielfhaft lassen sich hier folgende Sachverhalte anführen: Notfälle (Brand, Wasserrohrbruch, etc.), Besichtigung von angezeigten Mängeln vonseiten der Mietenden, begründeter Verdacht einer nicht vertragsgemäßen Nutzung vonseiten der Mietpartei(en), Feststellung der Beschaffenheit des Mietobjekts vor einer Neuvermietung oder eines Verkaufs.

Insgesamt gilt demnach, dass die Wohnung lediglich in dringenden Notfällen, oder nach vorheriger Anmeldung durch den / die Mieter\*in von eben jenen betreten werden darf. Andernfalls kann der Tatbestand des Hausfriedensbruchs vorliegen. Demnach ist es insbesondere untersagt, dass Mietende ohne vorheri-



ge Absprache einen Zweitschlüssel einbehalten, um sich jederzeit Zugang zur Wohnung verschaffen zu können.

### 2. Tierhaltung

In Bezug auf die Haltung von Tieren in den Räumen des Mietobjektes gibt es viele unterschiedliche mögliche Regelungen und Vereinbarungen. Grundsätzlich gilt, dass in Sachen Tierhaltung der Einzelfall betrachtet werden muss. Es ist zunächst einmal wichtig zu erwähnen, dass ein grundsätzliches Verbot jeglicher Tierhaltung rechtlich unwirksam ist.

Wenn im Mietvertrag keine anderslautenden Regelungen getroffen werden, dürfen kleine Tiere (z. B. Tiere in Aquarien, Terrarien oder Käfigen) in der Wohnung gehalten werden.

Je größer die Tiere sind, desto eher muss eine Zustimmung vonseiten des Vermieters/der Vermieterin eingeholt werden. Es müssen also immer im Einzelfall die Interessen beider Vertragsparteien berücksichtigt werden. Dabei zu berücksichtigende Faktoren sind zum Beispiel die Art des Tieres, die Anzahl der Tiere, die Größe der Wohnung, die bereits vorhandene Anzahl der Tiere in der Wohnung und im Haus usw.. Ob und inwiefern demnach





zum Beispiel Katzen oder Hunde in einer Wohnung gehalten werden müssen, sollte immer vor Ort unter Berücksichtigung der Umstände der Wohnung und der Interessen der Vertragsparteien geklärt werden.

Wichtig ist es zu betonen, dass generell Kleintiere in der Wohnung gehalten werden dürfen. Das gilt sowohl für den Fall, dass keinerlei Regelungen im Mietvertrag vereinbart sind, als auch für den Fall, dass der Mietvertrag Einschränkungen in Bezug auf die Haltung von Tieren beinhaltet. Die einzigen Fälle, in denen eine Tierhaltung von vornherein ausgeschlossen werden kann, sind derart gelagert, dass eine potenzielle Gefahr von den zu haltenden Tieren ausgeht. Das betrifft beispielsweise Kampfhunde oder giftige Reptilien oder Schlangen.

### 3. Lautstärkeregelungen (Musik, Instrumente, Partys,...)

Besonders viele Streitigkeiten zwischen Hausbewohner\*innen und zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen entstehen aufgrund von Lärmbelästigungen und deren unterschiedliche Bewertungen. Grundsätzlich gilt, dass sich alle Bewohner\*innen an die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Vermeidung von Lärmbelästigungen zu halten oder zu orientieren haben. Das bedeutet, dass jegliche Tätigkeiten oder Umstände, bei de-

nen Lärm entsteht oder entstehen kann, tagsüber immer in Zimmerlautstärke zu halten sind. Wenn man zum Beispiel ohne eine vorherige Bekanntmachung innerhalb des Hauses eine Party feiert, bei der es auch nach 22 Uhr (Nachtruhe) noch zu Lärmaufkommen kommt, die lauter als Zimmerlautstärke sind, dann kann es durchaus sein, dass die Polizei vor der Wohnungstür steht und mit einem Bußgeld droht. Die gesetzliche Nachtruhe gilt von 22 Uhr bis 7 Uhr am Morgen des darauffolgenden Tages. In einigen Mietverträgen oder Hausordnungen sind zu der gesetzlich vorgeschriebenen Nachtruhe noch Zeiten der Mittagsruhe eingetragen.

Wer selbst ein Instrument spielt, der/die sollte unbedingt darauf achten, was eventuell im Mietvertrag oder in einer Hausordnung steht. Grundsätzlich darf das Spielen oder das Üben an einem Instrument in der eigenen Wohnung jedoch nicht verboten werden. Um sicherzugehen, dass man keine Konflikte mit anderen Hausbewohner\*innen oder dem / der Vermieter\*in heraufbeschwört, sollte man zumindest darauf achten, dass man bestenfalls nicht zu Zeiten der Mittags- oder der Nachtruhe musiziert. Als Richtwert für einen angemessenen Zeitraum des Musizierens am Tag werden des Öfteren etwa ein bis zwei Stunden pro Tag angegeben. Allgemeingültige Regelungen oder Richtwerte lassen sich jedoch



nicht für alle Typen von Instrumenten festlegen oder beschreiben. Insgesamt gilt jedoch, dass man hinsichtlich des Musik-Spielens der Tatsache bewusst sein muss, dass man auf die Belange anderer Hausbewohner\*innen Rücksicht nehmen sollte, um den Hausfrieden nicht zu gefährden.

#### 4. Beitragsservice

Seit dem 01.01.2013 gilt: Wer nicht mehr bei den Eltern wohnt, volljährig ist und auch sonst nicht berechtigt ist, sich von der Rundfunkbeitragspflicht befreien lassen können, der / die muss monatlich einen Beitrag in Höhe von 17,98 € bezahlen. Es gilt der Grundsatz, dass der Beitrag für jede Wohnung einmal bezahlt werden muss. Dabei ist es unerheblich, ob man keine Empfangsgeräte wie zum Beispiel einen Fernseher oder ein Radio nutzt, oder, ob man als ausländische/r Studierende/r in Deutschland studiert. Zudem ist es unerheblich, wie viele Personen in einer Wohnung leben.

Ausgenommen von der Beitragspflicht sind Personen, die staatliche Sozialleistungen wie zum Beispiel BAFöG, Arbeitslosengeld I und II oder Grundsicherung beziehen. Dieser Personenkreis kann sich mithilfe eines Antrags von der Beitragspflicht befreien lassen.

Eine Ermäßigung auf den zu zahlenden Beitrag können beispielsweise schwerbehinderte Menschen stellen, in deren Schwerbehindertenausweis ein sogenannter RF-Vermerk eingetragen ist. Anträge und Formulare zur Befreiung oder zur Ermäßigung können auf der Internetseite [www.rundfunkbeitrag.de](http://www.rundfunkbeitrag.de) heruntergeladen werden. Ihnen ist immer ein entsprechender Nachweis der Behörde beizufügen.

Achtung:

In Studierendenwohnheimen ist es wichtig zu überprüfen, wie der Zugang zu den gemieteten Wohnräumen ist. Kann man den Wohnraum unmittelbar aus dem Treppenhaus oder dem Flur erreichen und ist dieser Bereich für alle Menschen ohne Schlüssel zugänglich, dann gilt die





Person als Einzelmietler\*in und muss den gesamten Betrag zahlen. Gelangt man über einen separaten Eingang durch eine Tür, die den Wohnraum vom allgemein zugänglichen Treppenhaus oder Flur abtrennt in die Wohnung, zu der jeweils nur die Bewohner\*innen einen Schlüssel haben, dann muss für diese Wohneinheit nur ein Rundfunkbeitrag gezahlt werden, da es sich dann um eine Wohngemeinschaft handelt.

### 5. Barrierefreies Wohnen

Für Menschen mit einer Behinderung kann es unter Umständen notwendig sein, dass der gemietete Wohnraum umgebaut bzw. den besonderen Umständen des Menschen angepasst wird. Falls derartige Maßnahmen nach der Anmietung einer Wohnung, die noch nicht behindertengerecht umgebaut wurde, durchgeführt werden müssen, muss der / die Mieter\*in diese Kosten eigenständig tragen. Im Zuge eines barrierefreien Umbaus können zum Teil sehr hohe Kosten entstehen. Es ist daher ratsam, sich vor dem Umbau über existierende Förderungs- oder Unterstützungsmaßnahmen zu informieren. Hinweise zur barrierefreien Wohnraumgestaltung und zu möglichen Stellen, bei denen man (finanzielle) Unterstützung erhalten oder beantragen kann, finden sich beispielsweise unter dem folgenden Link: [lienratgeber.de/selbstbestimmt\\_leben/wohnen/behindertengerechte\\_umgestaltung.php](https://www.fami-</a></p></div><div data-bbox=)

Der / die Vermieter\*in muss die Umbaumaßnahmen dulden. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses muss vonseiten der Mietenden jedoch ein Rückbau der vorgenommenen baulichen Veränderungen veranlasst oder durchgeführt werden. Um sicherzugehen, dass dieser Rückbau auch durchgeführt wird, sind die Vermieter\*innen sogar dazu berechtigt, neben der Kautions eine weitere Sicherheit einzufordern.

Man hat als Mieter\*in insgesamt also das Recht, die gemietete Wohnung an die besonderen Umstände der Behinderung anzupassen. Zudem besteht vonseiten der Vermieter\*innen die Pflicht, mögliche anfallende Umbaumaßnahmen zu dulden.



## 1. Studierendenwohnheim

Das Wohnen in einem Studierendenwohnheim bietet viele Vorteile und einige kleinere Nachteile. Oft unterscheiden sich die Studierendenwohnheime und deren Rahmenbedingungen von Stadt zu Stadt.

Der wohl größte Vorteil bei den Studierendenwohnheimen ist die meistens sehr niedrige Miete im Vergleich zu frei finanzierten Wohnungen. Gleichzeitig sind viele Zimmer möbliert zu mieten, sodass man keine hohen Kosten für neue Anschaffungen einkalkulieren muss. Ebenfalls ist es wesentlich einfacher schnell neue Kontakte zu knüpfen, da oftmals in Studierendenwohnheimen recht viel los ist und die Leute in der Regel sehr kommunikativ und kontaktfreudig sind.

Bei der Entscheidung in ein Studierendenwohnheim einzuziehen, sollte man einige Kriterien beachten. Zum einen muss man sich bewusst sein, dass es ein sehr lebhafter Wohnort sein kann. Viele Kulturen treffen aufeinander und man muss lernen miteinander zu leben, da man sich meistens die Räume wie Küche, Badezimmer und Gemeinschaftsraum teilt. Andererseits sollte man sich auch rechtzeitig um einen Platz bewerben, da diese heiß begehrt sind.

In Köln betreibt das Kölner Studierendenwerk 48 verschiedene Studierendenwohnheime. Diese liegen entwe-

der relativ zentral oder auch mal etwas außerhalb von Köln. Die Mieten liegen zwischen 137 € für 10 qm bis zu 342 € für 32qm. Bei den ganzen Angeboten an Wohnungen in den jeweiligen Studierendenwohnheimen kann man zwischen einem Einzelapartment, einer Wohngemeinschaft und zwischen möblierten und unmöblierten Zimmern auswählen. Jedes der 48 verschiedenen Wohnheime hat dabei verschiedene Kapazitäten.

In Köln darf man sich beim Studierendenwerk für drei Wohnheime gleichzeitig bewerben. Verwaltet werden die einzelnen Wohnhäuser in Teams, die aus einem / einer Verwalter\*in, dem / der Vermieter\*in und studentischen Hilfskräften bestehen. Die Wohndauer beträgt maximal drei Jahre, wobei die Verträge immer nur Jahresverträge sind und maximal zwei Mal verlängert werden können. Eine Besonderheit ist, dass es für ausländische Studierende die Möglichkeit von sogenannten Kurzzeitmietverträgen gibt, die dann zwischen 6-12 Monaten betragen. Nähere Infos dazu gibt es beim Kölner Studierendenwerk.

Wer sich für das Leben und eine Wohnung in einem der vielen Wohnheime interessiert, sollte sich beim Kölner Studierendenwerk informieren.

## 2. Rechtsschutzversicherung und Prozesskostenhilfe



Im Falle gerichtlicher Auseinandersetzungen mit Konflikten bezüglich eines Mietverhältnisses entstehen Kosten für etwaige Gutachten, die Verfahren vor dem örtlichen Amtsgericht sowie die anwaltliche Beratung. Wer die Kosten zu tragen hat, entscheidet das zuständige Gericht.

Schutz gegen diese Kosten kann vor allem über zwei Wege erlangt werden – die Rechtsschutzversicherung und die Prozesskostenhilfe.

Eine Rechtsschutzversicherung für Mietstreitigkeiten wird von vielen Anbietern und Anbieterinnen angeboten. Günstig ist eine solche beispielsweise beim Mieterverein im Falle einer Mitgliedschaft. Bei anderen Anbietern und Anbieterinnen empfiehlt es sich, darauf zu achten, dass der Wohnrechtsschutz von den Leistungen der Versicherung umfasst ist.

Zu achten ist zudem auf den Beginn des Versicherungsschutzes. Ein Versicherungsfall, das heißt die Ursache für die Mietstreitigkeit darf erst drei Monate nach Abschluss des Versicherungsvertrages eintreten, damit man wirksam versichert ist.

Eine weitere Möglichkeit, die Kosten für den Gerichtsstreit nicht alleine tragen zu müssen, bietet die Prozesskostenhilfe. Diese muss beantragt werden und wird vom Amtsgericht bewilligt, wenn eine Rechtsschutzversicherung nicht besteht,

die erhobene Klage bei einer oberflächlichen Betrachtung Aussicht auf Erfolg hat und das Einkommen eine bestimmte Höhe nicht überschreitet.

Für die Berechnung der Einkommensgrenze gibt es gesonderte Richtlinien. Ändert sich das Einkommen des/der Antragstellerin, muss dies dem Gericht mitgeteilt werden. Es kann dann zu einer teilweisen Rückforderung des gezahlten Betrages kommen, wenn das neue Einkommen die Grenze für die Prozesskostenhilfe übersteigt.

Es werden die Kosten für Gutachten, die eigenen rechtsanwaltliche Tätigkeiten sowie die Gerichtskosten übernommen. Dies bedeutet aber, dass nicht alle Kosten abgedeckt sind, die in einem gerichtlichen Prozess entstehen können (so z. B. nicht die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes im Falle des Prozessverlusts).

### **3. Zweitwohnsitzsteuer**

Bei der Zweitwohnsitzsteuer (ZwStS) handelt es sich um eine kommunale Aufwandssteuer, die von der Stadt bzw. von der Gemeinde erhoben wird.

Danach ist derjenige steuerpflichtig, der eine Zweitwohnung innehat. Diese Wohnung muss als Nebenwohnung zu Zwecken des persönlichen oder familiären Lebensbedarfes dienen. Der Grund



für das Innehaben der Wohnung sowie der Ort, in dem das andere Mietobjekt liegt, sind unerheblich.

Die Steuerpflicht beginnt mit dem Tag, an dem die Beurteilung der Wohnung als Zweitwohnung beginnt. Fällt dieser Tag nicht auf den ersten Tag eines Monats, ist der erste Tag des Folgemonats maßgeblich. Als Bemessungsgrundlage dient die Jahreskaltmiete, Jahresrohrente (Kaltmiete mit bestimmten kalten Betriebskosten) oder die Wohnfläche.

Diese Regelung gilt auch für Studierende mit Zweitwohnung am Studienort und der Hauptwohnung bei den Eltern.

**TIPP:** Die ZwStS wird jedoch nicht in grundsätzlich jeder Gemeinde und Stadt erhoben, sodass eine Recherche diesbezüglich sinnvoll ist.





Im Folgenden werden noch einmal die wichtigsten Inhalte aufgelistet, die vor der Unterschrift unter einen Mietvertrag geklärt werden sollten.

### Mietvertrag:

1. Kaltmiete: \_\_\_\_\_
2. Warmmiete: \_\_\_\_\_
3. Strom: \_\_\_\_\_
4. Inhalt der Nebenkosten: \_\_\_\_\_
5. Internetanschluss: \_\_\_\_\_
6. Energieausweis der Wohnung: \_\_\_\_\_
7. Verteilung der Nebenkosten: \_\_\_\_\_
8. Übergabeprotokoll anfertigen: \_\_\_\_\_
9. Wohnfläche korrekt angegeben? \_\_\_\_\_
10. Renovierung beim Auszug geregelt? \_\_\_\_\_
11. Tierhaltung? \_\_\_\_\_

### Kautio:

1. Höhe (Max. 3 Kaltmieten): \_\_\_\_\_
2. Gibt es ein Mietkautionskonto? \_\_\_\_\_  
(Sicherheit für MieterInnen, bei möglicher Insolvenz des Vermieters / der Vermieterin)
3. **ACHTUNG:** Es sollte immer alles quittiert werden.
4. Die Kautio muss beim Auszug nicht sofort ausgezahlt werden. Eine angemessene Prüfungsfrist muss jedoch von den VermieterInnen eingehalten werden.

### Kündigung/Auszug:

1. Es sollte immer fristgerecht gekündigt werden (3 Monate, beidseitig).
2. Liegt ein unbefristeter oder befristeter Vertrag vor?
3. Besteht die Möglichkeit eines Mietaufhebungsvertrags, der es NachmieterInnen ermöglicht, schon vor dem Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen?
4. Bei einem Auszug sollte stets ein Übergabeprotokoll geprüft und unterschrieben werden.
5. Ist eine Renovierung notwendig? (Wurde sie im Vertrag festgehalten?)



# Jobs finden statt suchen!

Stellenwerk - das Jobportal der Universität zu Köln.

[www.stellenwerk-koeln.de](http://www.stellenwerk-koeln.de)

Hier findest du Jobs so individuell wie das Studentenleben:  
Aushilfs- und Mini-Jobs, Praktika oder Einstiegspositionen.

Täglich neue Angebote aus Köln und ganz Deutschland.

Universität  
zu Köln





<b>Auskünfte</b>	3	Prozesskostenhilfe	33
Auszug	21	Prüfungsrecht (Mieter*in)	21
Auszahlung der Kautions	22	<b>Rechte und Pflichten</b>	28
<b>Barrierefrei Wohnen</b>	27	Rechtsschutzversicherung	34
Befristete Mietverträge	3,19	Renovierung der Wohnung	25
Beitragservice (ehemals „GEZ“)	31	Reparaturen	17
Betriebskosten	20	<b>Schadensersatzanspruch</b>	15
Besuch	28	Schimmel	16
Besichtigungen durch Vermieter*in	28	Schönheitsreparaturen	17
Betriebskostenabrechnung	20,21	Schlüssel	29,31
<b>Eigenbedarf</b>	24	Sicherheit(seinbehalte)	27
Elternauskünfte	8	Sozialer Wohnungsbau	11
<b>Finanzierung der Wohnung</b>	7	Staffel- und Indexmieten	19
Fristlose Kündigung (Mieter*in)	23	Studierendenwohnheim	33
Fristlose Kündigung (Vermieter*in)	24	<b>Tiere</b>	30
<b>Haftpflichtversicherung</b>	16,25	<b>Übergabeprotokoll</b>	16
Heizen und Lüften	16	Untermiete	8
Heizkosten	21	<b>Versicherung</b>	16
Heizungsausfall	14	Vorauszahlung	20
<b>Kautions</b>	26	<b>Warmmiete</b>	7
Kündigung (Mieter*in)	23	Widerspruch, gegen Kündigung	25
Kündigung (Vermieter*in)	24	Widerspruch gegen Abrechnung	21
<b>Mängel und Mängelbeseitigung</b>	17	Wohnberechtigungsschein	11
Mietaufhebungsvertrag	23	Wohngemeinschaft (WG)	10
Miete und Mietzahlung	6	Wohngeld	11
Mieterhöhung nach Mietspiegel	18	<b>Zahlungspflicht</b>	23
Mieterhöhung nach Modernisierung	17	Zeitmietvertrag	33
Mietminderung	15	Zweitwohnsitzsteuer	34
Mietpreisbremse	18	Zwischenmiete	9
Mietvertrag	6	Zurückbehaltungsrecht	15
Modernisierung	17		
Musik	30		
<b>Instrumente</b>	30		
<b>Lautstärkeregelungen</b>	30		
<b>Party</b>	30		

**MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON**



### **HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Die Inhalte dieses Readers wurden durch die Herausgeber mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Die Herausgeber übernehmen jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereitgestellten Inhalte.

## **IMPRESSUM**

### **HERAUSGABE**

Sozialreferat des ASStA  
der Universität zu Köln

V.i.S.d.P.: Jakob Köhne  
c/o ASStA der Universität zu Köln  
Universitätsstraße 16 · 50937 Köln

### **REDAKTION**

Roxana Smalberger (ASStA Uni Köln), Tim  
Wübbels (ASStA Uni Duisburg-Essen), David  
Semenowicz (ASStA Uni Bochum), Nina  
Seydel (ASStA Uni Bochum)

### **LAYOUT**

Mark Ehlers  
Öffentlichkeitsreferat des ASStA

### **TITELBILD**

[pixabay.com](https://pixabay.com) / Gerd Altmann / CCo 1.0

### **ONLINE**

[www.asta.uni-koeln.de](http://www.asta.uni-koeln.de)  
[kontakt@asta.uni-koeln.de](mailto:kontakt@asta.uni-koeln.de)  
[facebook.com/ASStA Uni Köln](https://facebook.com/ASStA Uni Köln)

### **DRUCK**

Grafische Werkstatt Druckerei und Verlag  
Gebr. Kopp GmbH & Co.KG  
Dieselstraße 2 · 50996 Köln  
Auflage 500 Stück

