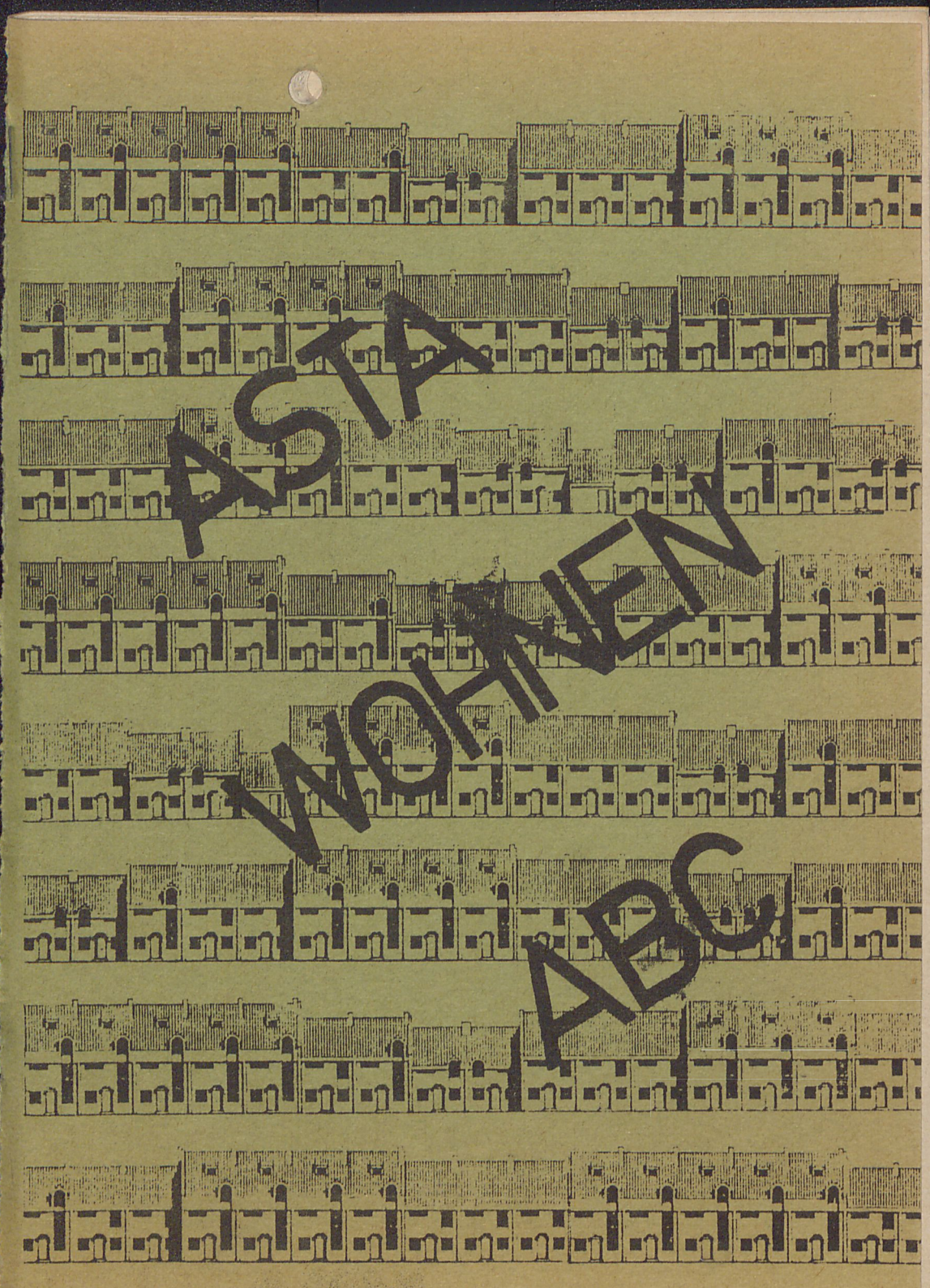

ASTA
WOHNEN
ABC

IMPRESSUM:

Herausgeber: AStA der TH Darmstadt
Hochschulstr. 1
6100 Darmstadt
Tel.: 06151/162117

Redaktion und Lay-out:
Cornelia Denz und
Wilfried Schiebeling
(AStA-Sozialreferent)

Druck: AStA-Druckerei

Stand: 1.April 1987

1. Auflage: 1500

Besten Dank allen, die zum Zustandekommen dieses AStA-Wohnen-ABCs beigetragen haben, besonders den Leuten, von denen ich abgeschrieben habe, unserer AStA-Rechtsanwältin Rita Wurzel-Hüttenberger, die den Inhalt auf seine Richtigkeit überprüft hat, und vor allem Conny, die das Wohnen-ABC ausformuliert, getippt und ausgestaltet hat.

Wilfried

ASTA-BAFÖG-BERATUNG

DIENSTAGS

13^{30}-16^{30} UHR

MENSA LICHTWIESE

ZIMMER 54

Vorwort:

Vor Euch liegt die 1. Auflage des AStA-Wohnen-ABCs des THD-AStAs. Ich hoffe, daß es manchem von Euch das Leben und Studium etwas erleichtert.

Da es das erste derartige Wohnen-Info von mir ist, hat es sicherlich noch einige Lücken, Unzulänglichkeiten und Fehler. Wenn Ihr also Anregungen, Korrekturen oder Verbesserungsvorschläge habt, teilt sie mir bitte mit.

Der Übersichtlichkeit wegen habe ich die lexikalische Auflistung gewählt. Sollte zu dem gesuchten Stichwort kein Artikel existieren, kann man es mit dem Schlagwortregister am Ende versuchen.

Sicherlich ist fast jede/r von Euch schon einmal mit der miesen Wohnsituation hier in Darmstadt konfrontiert worden. Mit der Wohnungsnot nimmt aber auch die Macht der Vermieter zu: als Student/in ist man froh, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben. Oftmals nimmt man dafür aber allerlei in Kauf und kümmert sich entsprechend wenig um seine Rechte. Die hier vorliegende Mietrechtsbroschüre will Euch deshalb auf Eure Rechte aufmerksam machen.

Dabei sollte man aber bedenken, daß das seit 1.1.83 geltende Mietrecht ("Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen") - im Gegensatz zum alten (72-82) - ein sehr vermieterfreundliches Recht darstellt ("Die herrschenden Gesetze sind die Gesetze der Herrschenden").

Die komplizierten Vorschriften machen es unmöglich, alle Einzelfragen abzuhandeln. Hier können nur Grundzüge der Mietgesetze abgehandelt werden. So habe ich auch auf die Nennung einzelner Paragraphen oder Gerichtsaktenzeichen verzichtet.

Bei eventuell auftretenden Mietstreitigkeiten sollte man denn auch die AStA-Rechtsberatung (Mi 11-12 Uhr während der Vorlesungszeit, in den Semesterferien nach Vereinbarung) in Anspruch nehmen oder zum Mieterverein (vorher im AStA eine Bescheinigung für eine kostenlose Beratung abholen) gehen. Auch fände ich es gut, wenn Ihr mich dann darüber informiert. Denn viele Schwierigkeiten, die Ihr habt, tauchen auch bei anderen Leuten auf. Sie stellen keine individuellen Probleme dar, sondern gehen uns alle an. Der AStA würde Euch bei der Bewältigung dieser Schwierigkeiten helfen, ein gemeinsames Vorgehen erscheint uns jedenfalls sinnvoller als nach individuellen Lösungsstrategien zu suchen. So trägt der AStA bei Rechtsstreitigkeiten, die von allgemeinem studentischem Interesse sind, die eventuell auftretenden Verfahrenskosten.

Ansonsten hoffe ich natürlich, daß Euch dieses Wohnen-ABC gefällt und Ihr möglichst wenig Schwierigkeiten mit Eueren Vermietern bekommt.

Wilfrid Schiebel

AStA-Sozialrefernt

ABFLUSSVERSTOPFUNG

Eine Abflußverstopfung, wie auch andere größere Reparaturen, fallen unter den Begriff der sogenannten Instandhaltung. Nach dem Gesetz hat grundsätzlich der Vermieter die Kosten für solche Tätigkeiten zu tragen. Dies ist immer unstreitig dann der Fall, wenn dem/der Mieter/in ein Verschulden an der Verursachung des Schadens nicht nachgewiesen werden kann.

Oftmals ist jedoch nicht feststellbar, wer nun den Schaden verursacht hat. In solchen Fällen sind Formulierungen in Mietverträgen, nach denen sich alle Mieter/innen die Reperaturkosten teilen müssen, unzulässig und damit unwirksam.

ABMAHNUNG

Eine Abmahnung ist z.B. eine schriftliche oder mündliche Aufforderung des Vermieters an den/die Mieter/in daß er ein vertragswidriges Verhalten unterläßt.

Der Vermieter darf, wenn es z.B. bei einer Fete zu laut wurde, nicht gleich zum Gericht gehen oder kündigen, sondern muß den/die Mieter /in erst ermahnen, daß diese/r sein Verhalten ändert. Erst wenn dies nichts hilft, darf er weitergehende Schritte unternehmen.

Ausnahme: Der Vermieter darf ohne Abmahnung kündigen, wenn der/die Mieter/in (bzw. dessen/deren Partner, Kinder, Gäste oder Untermieter/in) so schwer seine/ihre Pflichten verletzt, daß es für dem Vermieter unzumutbar ist, den/die Mieter/in länger im Haus zu behalten.

ABSTANDSZAHLUNG

Dies sind zum einen Zahlungen des/der Nachmieters/in bzw. des Vermieters, um eine/n Mieter/in zur Aufgabe seiner/ihrer bisherigen Wohnung zu bewegen. Zum anderen fallen darunter Entschädigungen für Einrichtungsgegenstände, die der/die Vormieter/in in der Wohnung zurückläßt und die von seinem/ihrer Nachfolger/in übernommen werden.

Der/Die Mieter/in, der seinem Vorgänger einen Abstand gezahlt hat, hat gegenüber seinem/ihrem Vermieter keinen Anspruch, daß dieser ihm/ihr bei der Beendigung des Mietverhältnisses den Abstand erstattet.

ABWESENHEIT DES MIETERS

Der/Die Mieter/in ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, seine/ihre Wohnung zu bewohnen. Er/Sie kann daher auch länger abwesend sein, wobei es den Vermieter nichts angeht, wo sich der /die Mieter/in aufhält. Er/Sie bleibt jedoch zur Zahlung der Miete verpflichtet und muß für die Dauer seiner Abwesenheit vorsorgliche Maßnahmen treffen, so daß vorraussehbare Schäden

in der Wohnung verhindert werden können ("Obhutspflicht"). Es ist ausreichend, wenn der/die Mieter/in einen Wohnungsschlüssel bei Freunden oder Nachbarn hinterlegt und der Eigentümer oder Hausverwalter davon unterrichtet wird. Der/Die Mieter/in hat auch dafür zu sorgen, daß gewisse Nebenpflichten (Treppenhausreinigung, Schneefegen, etc) während seiner Abwesenheit erfüllt werden.

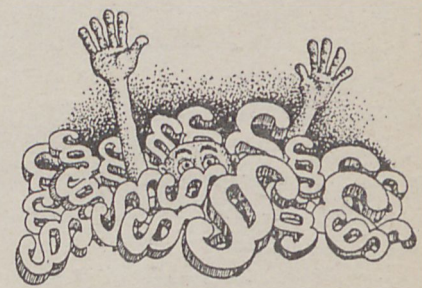
ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGS

Ist der Mietvertrag abgeschlossen, so können die vertraglichen Vereinbarungen weder vom Mieter noch vom Vermieter einseitig abgeändert werden. Nur im gegenseitigen Einvernehmen sind Änderungen möglich. Da Mietverträge grundsätzlich formlos gültig sind, sind auch mündliche Abänderungen möglich, auch wenn der Mietvertrag selbst schriftlich abgeschlossen wurde. Ein Vertrag kann auch stillschweigend oder durch schlüssige Handlungen abgeändert werden.

ANFECHTUNG DES MIETVERTRAGS

Ein Mietvertrag ist wie jeder andere Vertrag anfechtbar, und zwar wegen Irrtums, einer arglistigen Täuschung oder wegen der Drohung. Wer sich aber beim Abschluß des Mietvertrages geirrt hat und den Vertrag rückgängig machen will, macht sich unter Umständen schadensersatzpflichtig.

Angefochten wird der Vertrag durch eine einfache Erklärung gegenüber dem Vermieter, die jedoch innerhalb eines Jahres abgegeben werden muß. Die Frist beginnt, wenn man/frau von dem Irrtum bzw. der Täuschung erfahren hat oder die Zwangslage beendet ist. Beweispflichtig ist der- oder diejenige, der/die den Mietvertrag anficht.



Obwohl es nicht den Anschein hat, spielt die Anfechtung in der Praxis eine große Rolle. Sie bekommt besonders im Zusammenhang mit den sog. Mieterfragebögen eine immer größere Bedeutung. Häufig verlangen die Vermieter darin Auskünfte über Beruf, Anstellungs- und Vermögensverhältnisse, o.ä. Wer dann falsche Auskünfte gegeben hat, kann sehr schnell wieder ohne Wohnung dastehen, da die Anfechtung den Vertrag rückwirkend vernichtet. Kündigungsschutz gibt es in diesem Fall nicht.

ANTENNE

Jede/r Mieter/in hat das Recht, in seiner/ihrer Wohnung soweit wie möglich störungsfrei Rundfunk und Fernsehen zu empfangen. Wenn eine Zimmerantenne dafür nicht ausreicht, dann darf der/die Mieter/in eine Außenantenne anbringen. Solange es keine Gemeinschaftsantenne gibt, darf die Antenne also auf dem Dach angebracht werden. Das gilt selbst dann, wenn etwas anderes im Mietvertrag steht. Der Vermieter kann als Hauseigentümer bestimmen, wo die Antenne angebracht wird. Deshalb muß der/die Mieter/in ihn rechtzeitig informieren und ihm Gelegenheit geben, seine Wünsche zu äußern. Der/Die Mieter/in muß aber nur einen Platz akzeptieren, wo ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist.

ANZEIGEPFLICHT DES MIETERS

Die sogenannte Anzeigepflicht des/der Mieters/in entsteht als Auswirkung der Obhutspflicht. Diese ergibt sich daraus, daß der Vermieter als Eigentümer an sich für den Zustand der Wohnung verantwortlich ist, nach der Inbesitznahme durch den/die Mieter/in jedoch keinerlei Einfluß auf die Gestaltung der Wohnung nehmen kann.

Die Anzeigepflicht besteht bei
- Mängeln,
- unvorhergesehener Gefahr,
- Anmaßung von Rechten durch Dritte.

Der/Die Mieter/in muß alle Schäden (vom tropfenden Wasserhahn bis zu Mauerrissen, Ungeziefer, Schwammverdacht) in seiner/ihrer Wohnung und den von ihm/ihr genutzten Treppen und Nebenräumen oder Gemeinschaftseinrichtungen dem Vermieter anzeigen, es sei denn, daß der Mangel dem Vermieter oder dem von ihm Beauftragten (Hausverwalter, Hauswart) nicht verborgen bleiben konnte.

Er/Sie muß den Vermieter benachrichtigen, wenn eine nicht vorhergesehene Gefahr eintritt, die Schutzmaßnahmen durch den Vermieter erforderlich machen (z.B. Dachziegel haben sich gelockert).

Kommt der/die Mieter/in der Anzeigepflicht nicht nach, ist er/sie zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der durch seine/ihre unterlassene oder verspätete Anzeige entsteht. Der Vermieter muß allerdings beweisen, daß der/die Mieter/in den Mangel gekannt hat oder ihn hätte kennen müssen.

ANZEIGEPFLICHT DES VERMIETERS

Der Vermieter hat folgende Anzeigepflichten:

1. Im Falle einer beabsichtigten Modernisierung muß der Vermieter dem /der Mieter/in zwei Monate, bevor die Arbeiten beginnen, schriftlich mitteilen, was umgebaut wird, wie lange die Arbeiten dauern und wie hoch voraussichtlich die Miete steigen wird.

Unterläßt der Vermieter die Anzeige, braucht der/die Mieter/in die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen nicht zu dulden.

2. Bei einem Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz muß der Vermieter dem/der Mieter/in drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit mitteilen, ob er an der beabsichtigten Verwendung des Mietraumes festhalten will. Vergißt der Vermieter diese Mitteilung oder unterläßt sie aus sonstigen Gründen, kann der Mieter sich zwei Monate vor Mietende auf den Kündigungsschutz berufen.
3. Soll eine Sozialwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt werden, muß der Vermieter dies der Behörde unverzüglich mitteilen.

AUFNAHME EINES GLEICHGESCHLECHTLICHEN LEBENSGEFÄHRTEN IN DIE MIETWOHNUNG

Grundsätzlich ist die Aufnahme von Lebensgefährt/inn/en, sei es ein/e Ehepartner/in oder ein/e Verlobte/r, zulässig. Dies gilt insbesondere solange, als die Aufnahme eines/r Lebensgefährten/in keine selbständige Gebrauchüberlassung an eine/n Dritte/n darstellt und damit keiner Erlaubnis des Vermieters bedarf. Dann ist der/die neu aufgenommene Lebensgefährte/in nur ein/e unselbständige/r Mitbenutzer/in der Wohnung und nicht etwa ein/e Untermieter/in.

Fraglich ist, ob dieses Aufnahmerecht auch dann gilt, wenn der/die Mieter/in eine/n gleichgeschlechtliche/n Lebensgefährten/in in eine Mietwohnung aufnimmt. Es ist entscheidend, ob durch die Aufnahme einer weiteren Person gegen Verbotsnormen oder sonstige erhebliche Interessen des Vermieters oder der Allgemeinheit verstoßen wird. Ist dies nicht der Fall, gilt der Grundsatz, daß Lebensgefährt/inn/en aufgenommen werden können, grundsätzlich auch für eine/n gleichgeschechtliche/n Lebensgefährten/in des/der Mieters/in, ohne daß es im einzelnen darauf ankäme, welcher Art die Lebensgemeinschaft des/der Mieters/in ist.

AUFRECHNUNG

Weist das Mietobjekt einen Mangel auf, d.h. weicht es zum Nachteil des/der Mieters/in von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit ab, so erleidet der/die Mieter/in in der Regel einen finanziellen Schaden. Er/Sie ist in diesem Fall berechtigt, den ihm/ihr entstandenen Schaden in voller Höhe gegen eine zukünftige Mietzinsforderung des Vermieters aufzurechnen. Wird die Aufrechnung erklärt, so vermindert sich der zu entrichtende Mietzins um den Betrag, mit dem aufgerechnet wird. Dies kann auch dazu führen, daß die Verpflichtung des/der Mieters/in, Mietzins zu entrichten, völlig entfällt. Voraussetzung für die Durchsetzung des Aufrechnungsrechts ist aber, daß der/die Mieter/in dem Vermieter

die Aufrechnungsabsicht mindestens einen Monat vor der Fälligkeit des Mietzinses schriftlich mitgeteilt hat. Eine Vereinbarung im Mietvetrag, die dieses Aufrechnungsrecht des/der Mieters/in ausschließen will, ist in jedem Fall unwirksam.

AUSZUG

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der/die Mieter/in zum Auszug verpflichtet. Das Gesetz spricht von der "Rückgabe der Mietsache". Dabei müssen alle Schlüssel, auch selbst gekaufte Nachschlüssel, zurückgegeben werden. Wurden in der Wohnung bauliche Veränderungen vorgenommen oder der Fußbodenbelag selbst eingebracht, müssen diese Maßnahmen auf Verlangen des Vermieters rückgängig gemacht werden. Eventuell besteht auch die Pflicht zu Schönheitsreparaturen.

Wer verpätet auszieht, macht sich schadensersatzpflichtig. Eine Ausnahme besteht lediglich für den Fall, daß das Gericht eine Räumungsfrist über die Vertragsdauer hinaus bewilligt hat, da für diese Zeit die Miete weiterbezahlt werden muß.
Wer die Miete im Voraus bezahlt hat, kann die Rückerstattung verlangen, wobei Verjährungsfristen zu beachten sind:
Im allgemeinen ist diese Frist 30 Jahre, beim Mietzins jedoch vier Jahre und bei Ersatzansprüchen sechs Monate.

Zu berücksichtigen ist ferner noch, daß der/ die Mieter/in das Recht hat, Einrichtungen, mit denen er/sie die "Mietsache" versehen hat, wegzunehmen. Der Vermieter kann dies nur dadurch verhindern, daß er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt. Hat der/die Mieter/in ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme, so ist auch dies ausgeschlossen. Eine Vereinbarung, die dieses Wegnahmerecht ausschließt, ist nur wirksam, wenn im Mietvertrag ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

BALKON

Gehört ein Balkon zur vermieteten Wohnung, so kann ihn der/die Mieter/in nach seiner/ihrer freien Verfügung nutzen, soweit nicht die Rechte der Mitmieter/innen oder des Hauseigentümers beeinträchtigt werden. Das bedeutet z.B., daß der/die Mieter/in auf dem Balkon Wäsche trocknen (mit Einschränkungen), Rankengitter anbringen oder Kaffeetrinken darf. Ob Grillen erlaubt ist, ist dagegen noch umstritten.

BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG

Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Mietwohnung ist grundsätzlich nur mit der Zustimmung des Vermieters zulässig, da die gemieteten Räume dem/der Mieter/in nur als Wohnung überlassen werden.

Allerdings ist der Vermieter zur Duldung einer beruflichen Tätigkeit in der Wohnung verpflichtet, wenn keine Schädigung der Wohnung und keine unzumutbare Belästigung der Mitmieter zu befürchten ist. Der Vermieter darf daher dem/der Mieter/in grundsätzlich die Ausübung einer Heimarbeit nicht verwehren. Auch ein Kleingewerbebetrieb ohne Hilfskräfte und mit nur geringem Kundenbesuch hält sich in den Grenzen des Erlaubten.

BESICHTIGUNG DURCH DEN VERMIETER

Zu den Nebenpflichten des/der Mieters/in aus dem Mietvertrag gehört es, daß dem Vermieter nach vorheriger Ankündigung die Besichtigung der Mietsache zu gestatten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese Besichtigung nie zur Unzeit stattfinden darf, d.h. also, daß die Besichtigung sich innerhalb der normalen Geschäftszeit abspielen muß. Dieses Besichtigungsrecht des Vermieters kann grundsätzlich auch ohne Vereinbarung ausgeübt werden, und zwar:

- zur Feststellung des Zustandes der Räume (etwa alle 1 - 2 Jahre);
- bei Verdacht des vertragswidrigen Gebrauchs oder der Vernachlässigung der Obhutspflicht;
- vor Verkauf oder Neuvermietung bei bevorstehender Beendigung des Mietverhältnisses ist auch die Besichtigung durch Interessenten zu dulden.

Zugunsten des/der Mieters/in ist immer darauf zu achten, daß zur Durchsetzung dieses Besichtigungsrechts des Vermieters kein Selbsthilferecht besteht. Das heißt, daß sich der Vermieter nicht gegen den Willen des/der Mieters/in Zutritt zu der Wohnung verschaffen darf. Tut er dies dennoch, sei es mit Gewalt, sei es mit Hilfe eines Nachschlüssels, so macht er sich des Hausfriedensbruchs strafbar.

BESUCHSREGELUNG

Häufig kommt es zu Streitigkeiten zwischen Mieter/in und Vermieter über die Frage, ob und in welchem Umfang, zu welchen Zeiten der/die Mieter/in Besuch empfangen darf. Dies rührt besonders daher, daß das Gesetz hierüber keine Regelung enthält. Entscheidend bei diesem Problem ist, ob sich

der Besuch im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung abspielt, oder ob es sich bereits um vertragswidrigen Gebrauch handelt. Im zweiten Fall kann der Vermieter nach einer Abmahnung des/der Mieters/in auf Unterlassung klagen. Setzt der/die Mieter/in den vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fort, so berechtigt dies den Vermieter im Zweifel zu einer fristlosen Kündigung.

Bei der Definition des vertragswidrigen Gebrauchs ist im Zuge der Liberalisierung der Lebens- und damit in diesem Fall auch der Rechtsauffassungen in den letzten Jahren eine starke Veränderung zugunsten der Mieter/innen zu verzeichnen gewesen. So sind z.B. Vertragsbestimmungen, die einen Besuch nach 22.00 Uhr untersagen wollen, bedeutungslos geworden. In Fällen wie bei Veranstaltungen von Festen, Feten u.ä. ist jedoch daran zu denken, daß die gesamte Haftung für Belästigung der Mieter/innen und für Schäden, die durch die Gäste verursacht werden, beim/ bei der Mieter/in liegt.

Nicht vertragswidrig ist die Aufnahme von Personen, die nicht im Mietvertrag eingeschlossen sind, unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Aufnahme von Familienangehörigen, insbesondere Ehegatten/innen, zu dauerndem Wohnen, soweit nicht Überbelegung entsteht.
- Das Übernachten von Verlobten, Freunden oder Bekannten, soweit nicht eine Gebrauchsüberlassung vorliegt.
- Die Aufnahme in die Wohnung zu ehelosem Zusammenleben.

BRIEFKASTEN

Der Vermieter muß dem/der Mieter/in die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand überlassen. Hierzu gehört auch, daß der Vermieter einen Briefkasten für die Wohnung des/der Mieters/in anbringt. Auch der/die Mieter/in einer separaten Mansarde kann verlangen, daß ihm ein Briefkasten zur Verfügung gestellt wird.

DAUERMIETVERTRAG

In diesen, besonders von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen abgeschlossenen Verträgen wird dem/der Mieter/in ein Dauernutzungsrecht eingeräumt. Dem/Der vertragstreuen Mieter/in kann also nicht gekündigt werden. Bei einem Verkauf von Wohnungen bleibt dieses Recht bestehen. Auch ein neuer Eigentümer kann nur unter den gleichen eingeschränkten Voraussetzungen wie die Gesellschaft vorher auch kündigen.

DOPPELBELEGUNG

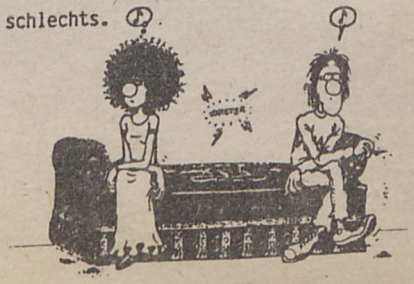
Was bei Hotelzimmern oder Ferienwohnungen schon des öfteren vorkommt, soll angeblich auch bei Studentenbuden noch immer nicht verschwunden sein: die mehrfache Vermietung einer Wohnung.

Nach dem Motto "Wer zuerst kommt, mahlt zuerst", ist dann derjenige der Glückliche, der zuerst eingezogen ist. Für den anderen bleibt nur der Schadensersatz, z.B. Hotelkosten, Kosten für Möbellagerung, etc. Bedenkenswert ist höchstens noch, ob der Vermieter in betrügerischer Absicht gehandelt hat. In diesem Fall könnte ihm für die Zukunft die Lust an solchen Praktiken genommen werden.

EHEÄHNLICHE GEMEINSCHAFT

Besondere Schwierigkeiten hatten in den letzten Jahren Paare, die eine Wohnung suchten, ohne verheiratet zu sein. Juristisch wird sich daran in den nächsten Jahren wohl auch nichts ändern, denn kein Vermieter kann gezwungen werden, einen Mietvertrag mit einem solchen Paar abzuschließen - es gilt auch im Mietrecht der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Eine grundlegende Veränderung der Situation würde sich also nur ergeben, wenn sich das Bewußtsein innerhalb unserer Gesellschaft in Bezug auf solche eheähnlichen Gemeinschaften verändert.

Kommt es zu einem Vertragsabschluß, so sind die allgemeinen Regeln zu beachten, d.h. es ist besonders wichtig, daß beide Mieter den Vertrag unterzeichnen, denn nur dadurch werden sie Partner des Mietvertrages. Bei der Frage, ob es zulässig sei, daß ein/e Vertragspartner/in, der den Mietvertrag allein abgeschlossen hat, im Nachhinein eine weitere Person in den Haushalt aufnehmen darf, geht man mittlerweile davon aus, daß dann keine Untervermietung vorliegt, wenn der/die Mitbewohner/in weder über einzelne Räume noch über die ganze Wohnung allein verfügen kann. Wenn das nicht verheiratete Paar einen gemeinsamen Haushalt führt, wie dies bei einer Familie der Fall ist, so liegt eine unselbständige Mitbenutzung der Wohnung vor. Durch einen Mietvertrag kann das Recht einer Person, ihr Leben in Gemeinschaft mit einer anderen Person zu führen, nicht eingeschränkt werden, sofern sich nicht hierdurch erhebliche Störungen ergeben. Es ist selbstverständlich, daß der/die Mieter/in seine/n Ehegatten/in, seine Kinder und nähere Angehörige in seinen Haushalt aufnehmen darf. Das Gleiche gilt auch bei Verlobten oder bei einer befreundeten Person des anderen Geschlechts.



EHEPAAR ALS MIETER

Mieten Eheleute eine Wohnung, unterschreiben heute im Regelfall beide. Sie haben dann die gleichen Rechte (Hausrecht, etc), aber auch die gleichen Pflichten. So haftet jeder der beiden für die Zahlung der gesamten Miete.

Wenn dagegen nur ein Teil den Vertrag unterzeichnet, wird auch nur er/sie Vertragspartner/in. Er/Sie ist mietzahlungspflichtig, aber auch nur er /sie hat ein eigenes Recht zum Besitz an der Wohnung. Damit ist der/die Parnter/in aber nicht schutzlos, insbesondere nicht gegenüber dem/der Ehepartner/in. Näheres bleibt aber dem Familienrecht überlassen.

Die Kündigung oder Räumungsklage kann nur gegenüber demjenigen erfolgen, der den Vertrag unterzeichnet hat. Die Vollstreckung der Räumung kann jedoch auch gegen denjenigen/diejenige Ehepartner/in erfolgen, der/die den Mietvertrag nicht mit unterzeichnet hat.

Heiratet der/die Mieter/in nach Abschluß des Mietvertrages, kann er selbstverständlich seine/n Ehepartner /in in die Wohnung aufnehmen und muß den Vermieter hiervon lediglich in Kenntnis setzen.

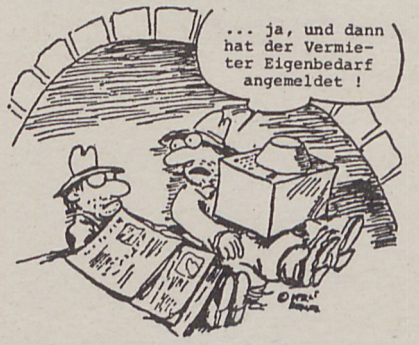
Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, daß auch im Mietrecht nicht voll Geschäftsfähige Verträge wirksam nur abschließen, wenn der gesetzliche Vertreter einwilligt. Es ist ein weit verbreiteter Irrtum, daß die Eheschließung automatisch die Geschäftsfähigkeit nach sich zieht. Auch minderjährige Geschäftsleute bleiben nur beschränkt geschäftsfähig, für die Wirksamkeit eines Mietvertrages wäre also die Einwilligung des gesetzlichen Vertreters erforderlich.

EIGENBEDARF

Der Begriff des Eigenbedarfs spielt eine wichtige Rolle bei der Kündigung durch den Vermieter. Er ist der wichtigste Unterfall des sog. "berechtigten Interesses", das vorliegen muß, um eine Kündigung durch den Vermieter wirksam werden zu lassen. Wichtig für den/die Mieter/in ist, daß in der Kündigung als Kündigungsgrund nicht nur der Begriff "Eigenbedarf" auftauchen muß, sondern daß der Vermieter diesen Begriff auch konkret belegen muß. Im Einzelfall ist es für jede/n Mieter/in natürlich schwierig herauszufinden, ob tatsächlich ein Eigenbedarf vorliegt. Wenn es nur nach dem Gesetz geht, liegt Eigenbedarf immer dann vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung benötigt, und zwar

- für sich

- für die zu seinem Hausstand gehörenden Personen
- für seine Familienangehörigen



Der Vermieter muß also zunächst einmal die Wohnung benötigen, wobei es jedoch z.B. als Kündigungsgrund nicht ausreichend ist, wenn der Vermieter endlich aus seiner Mietwohnung ausziehen und in seinem Eigentum wohnen will. Er benötigt eine Wohnung nur dann, wenn seine bisherige Wohnung für die Familie zu klein geworden ist, ungünstig zum Arbeitsplatz liegt u.ä. Gleichzeitig muß sich die Wohnung, in die er einziehen will, besser eignen. Grund kann auch die Vergrößerung der Hausgemeinschaft des Vermieters durch Geburt eines Kindes, oder auch durch Zuzug eines/r Freundes/in, mit dem/der eine Lebensgemeinschaft begründet werden soll. Dabei ist es jedoch nicht wichtig, ob etwa eine rechtsgültige Ehe besteht. Eine auf Dauer ausgelegte Beziehung, die von einer inneren Bindung getragen ist, reicht aus.
Weiterhin sind Eigenbedarfskündigungen zugunsten von Personen möglich, die zum Hausstand des Vermieters gehören, oder Familienanghörige sind, d.h. für Eltern, Kinder, Großeltern, Geschwister, aber auch Verlobte, Freund/Freundin.

Eigenbedarf liegt auch dann vor, wenn der Vermieter eine Hilfkraft einstellt, auf die er angewiesen ist. Dies kann z.B. ein/e Pfleger/in o.ä. sein.

Es ist dabei nicht erforderlich, daß für den Vermieter ein Notstand vorliegt. Er benötigt die Wohnung schon dann, wenn die Gründe, die er für die Kündigung anführt, erkennen lassen, daß sie von einigem Gewicht sind und gebilligt werden können. Ist der Vermieter z.B. schon im fortgeschrittenen Alter und alleinstehend, dann ist in aller Regel davon auszugehen, daß er einen Pfleger benötigt. Dabei wird allein auf die Interessen des Vermieters geachtet. Ob die Voraussetzungen zur Eigenbedarfsnutzung gegeben sind, muß das angerufene Gericht jeweils gesondert feststellen.

Kündigt der Vermieter auf Grund von Eigenbedarf, obwohl er hierzu nicht berechtigt war, macht er sich schadensersatzpflichtig.

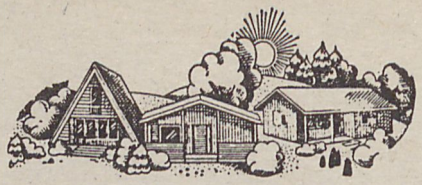
EINLIEGERWOHNUNG

Von einer Einliegerwohnung spricht man immer dann, wenn der/die Mieter/in mit seinem Vermieter in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnt. In einem solchen Fall gewährt der Gesetzgeber dem Vermieter einen besonderen Schutz, der daurauf hinausläuft, daß der Vermieter dem Mieter ohne weiteres kündigen kann, d.h. die Kündigung ist hier ohne die Angabe eines berechtigten Interesses möglich.

Zu beachten sind immer drei Voraussetzungen:

- der/die Mieter/in wohnt in einem Haus, in dem es nur zwei Wohnungen gibt
- der Vermieter selbst bewohnt eine von diesen beiden Wohnungen
- der Vermieter muß ausdrücklich erklären, daß er seine Kündigung nicht auf ein "berechtigtes Interesse" stützt

Bei diesen Voraussetzungen entsteht häufig Streit, z.B. wie der Begriff "Wohngebäude mit zwei Wohnungen" auszulegen ist. Existieren nämlich in einem 3-geschossigen Haus nur zwei Wohnungen und befinden sich im dritten Stock Geschäftsräume, so kann man nicht mehr von einem Zweifamilienhaus sprechen. Es muß eine typische Bauweise eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit enger Tuchfühlung der Bewohner vorhanden sein.



Wenn vorher gesagt wurde, daß der Vermieter kein "berechtigtes Interesse" an einer Kündigung dartun muß, so bedeutet dies nicht, daß er die Kündigung nicht zu begründen braucht. Auch bei einer Einliegerwohnung muß sich der Vermieter auf einen bestimmten Kündigungsgrund berufen. Kündigt er z.B. mit der Begründung des Eigenbedarfs, so muß er wie bei einer normalen Kündigung die dafür vorliegenden Gründe anführen. Beruft er sich aber darauf, daß er seine Einliegerwohnung zur Verfügung gestellt hat, so reicht dies in der Regel aus. Zum Schutz des/der Mieter/in wird dann aber die Kündigungsfrist um drei Monate verlängert. Außerdem muß sich der Vermieter entscheiden, warum er kündigt. Wählt er den Weg über die "Einliegerwohnung", dann muß er in den Kündigungsbrief ausdrücklich hineinschreiben, daß er keinen Eigenbedarf geltend macht. Geht aus dem Kündigungsschreiben nicht hervor, welche Wahl er getroffen hat, so ist die Kündigung unbeachtlich.

ERSATZANSPRÜCHE DES MIETERS

In bestimmten Fällen kann der Mieter vom Vermieter Ersatz für Aufwendungen und Schäden erhalten:

1. Beseitigt der Vermieter trotz einer ausdrücklichen Mitteilung und Mahnung und einer angemessenen Fristsetzung Mängel an der Wohnung nicht, kann der/die Mieter/in dies auf eigene Rechnung tun und dem Vermieter die entsprechenden Kosten in Rechnung stellen. Diese Regelung gilt jedoch nicht, wenn der/die Mieter/in selbst für die Instandhaltung aufzukommen hat.

2. In dringenden Fällen darf der Mieter sofort Aufwendungen machen zum Erhalt bzw. der Wiederherstellung des Wohnraumes (z.B. bei einem Wasserrohrbruch). Diese Kosten muß der Vermieter ersetzen. Für den Mieter besteht jedoch hierauf kein Anspruch, wenn die Maßnahmen eine Wertverbesserung darstellen (z.B. Einbau einer Badewanne). Es bleibt dann aber das Recht, die Dinge beim Auszug wieder mitzunehmen.

Beide Ansprüche können nur innerhalb von sechs Monaten geltend gemacht werden.

ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS

Auch der Vermieter hat in bestimmten Fällen Ersatzansprüche gegen den/die Mieter/in:

1. Der Mieter hat dafür einzustehen, wenn er schuldhaft die Wohnung bzw. vom Vermieter gestellte Einrichtungsgegenstände beschädigt hat. Dabei ist gleichgültig, ob er die Schäden selbst verursacht hat oder aber Familienangehörige, Besucher oder Untermieter. Schwerwiegende Beschädigungen berechtigen ausnahmsweise sogar zur fristlosen Kündigung.

2. Zieht der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses nicht aus, kommt ebenfalls Schadensersatz in Betracht (z.B. ortsübliche Miete), wenn der Mieter die Verspätung selbst verschuldet hat.

FAHRRÄDER

Fahrräder darf der/die Mieter/in sowohl in der Wohnung (soweit geeignete Unterstellmöglichkeiten vorhanden sind) als auch in seinem/ihrem Keller abstellen, weil von einem Fahrrad keine Gefahr für die gemieteten Räume ausgeht. Im Hausflur, Kellergang, etc. darf ein Fahrrad grundsätzlich nur mit Einwilligung des Vermieters abgestellt werden, es sei denn, daß anderweitiger Abstellraum nicht vorhanden ist. Dies gilt auch für das Abstellen des Fahrrades auf dem Hof. Wesentlich ist aber, daß die übrigen Hausbewohner nicht in unzumutbarer Weise belästigt werden.

FETEN

Wer Feten feiert, nutzt die Wohnung nicht "vertragsgemäß". Ein Recht, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu feiern, hat der Mieter also nicht. In Einzelfällen wird dieses Recht aber zugestanden, z.B. Geburtstag, Heirat, Examen, Silvester, Karneval, usw. Gleichwohl ist mit diesem Recht immer die Pflicht zur Rücksichtnahme verbunden.

FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG

Besonders im Winter sind Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen häufig. Es gibt zwei Gründe, warum sich Schwitzwasser an den Wänden niederschlägt:
Entweder ist die Luft zu feucht, d.h. der/die Mieter/in lüftet zu wenig, oder die Wände sind zu kalt, das Haus hat also Baumängel. Häufig liegen beide Ursachen vor, und Mieter/in und Vermieter streiten sich: Der/Die Mieter/in will die Miete kürzen, weil die Wohnung mangelhaft sei, der Vermieter will kündigen, weil der/die Mieter/in seine/ihre Wohnung verkommen läßt. Letztlich muß immer ein Sachverständiger für Bauschäden die Ursachen im Einzelfall feststellen.

Hierzu gibt es einige Urteile:

- Wenn in der Wohnung Schimmelflecken sind, ist sie mangelhaft,
- der/die Mieter/in kann die Miete kürzen, es sei denn, er hat den Schaden verschuldet. Das muß ihm aber der Vermieter beweisen.
- Es reicht nicht, wenn der Vermieter darauf hinweist, das Haus sei nach den seinerzeit gültigen Normen wärmegedämmt, also mangelfrei uund deshalb trage der/die Mieter/in die Schuld.
- Der/Die Mieter/in muß ausreichend, aber nur in zumutbarem Umfang lüften, wobei jedoch die Meinungen über die "Zumutbarkeit" auseinandergehen.

Da hier die Rechtsprechung sehr unterschiedlich ist, empfiehlt sich hier immer eine Beratung z.B. beim Mieterverein.

FORMULARMIETVERTRAG

Formularmietverträge werden in den meisten Schreibwarengeschäft verkauft. Erstellt werden sie in der Regel von Hausbesitzervereinen mit den entsprechenden mieterungünstigen Regelungen. Wer das Glück hat und selbst Einfluß auf den Vertrag nehmen kann, kann günstigere Vertragsmuster beim Mieterverein erhalten.

Ein nach dem Urteil des Deutschen Mieterbundes "ausgewogenes und objektives" Vertragsmuster ist beim Bundesjustizminister erhältlich.

FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Fristlos kann der Vermieter nur kündigen, wenn der/die Mieterin die Wohnung vertragswidrig nutzt (z.B. praktiziert dort der Arzt, der die Wohnung als Student gemietet hatte), oder aber wenn der/die Mieter/in nachhaltig seine Vertragspflichten verletzt. Wichtigster Unterfall der nachhaltigen Vertragsverletzung durch den Mieter ist der Verzug bei der Entrichtung des Mietzinses. Jedoch rechtfertigt nicht jeder Zahlungsverzug automatisch auch schon die fristlose Kündigung. Die fristlose Kündigung ist nur unter zwei Voraussetzungen zulässig:

1.
Wenn der/die Mieter/in an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen mit der Entrichtung des Mietzinses so stark im Rückstand ist, daß der rückständige Teil des Mietzinses höher ist als eine Monatsmiete.

2.
Die fristlose Kündigung ist auch dann immer zulässig, wenn der/die Mieter/in mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht. Ist eine solche Situation eingetreten, so kann der/die Mieter/in die fristlose Kündigung noch dadurch aus der Welt schaffen, daß er innerhalb einer Frist von vier Wochen den rückständigen Betrag entrichtet.

Dies ist aber nur einmal innerhalb eines Jahres zulässig. Schließlich bleibt noch einmal darauf zu verweisen, daß ein Verstoß oder mehrere Verstöße gegen das Besuchsverbot für eine fristlose Kündigung in keinem Fall ausreicht.

HAUSBESETZUNGEN

Die Wohnungsnot in den Großstädten der BRD ist unüberschaubar geworden. In studentischen Ballungszentren spitzt sich die Lage besonders zu. Die Miete für den knapp gewordenen Wohnraum in Uni-Nähe steigt ins Unermeßliche. Uni-Verwaltung, Stadt und Land schauen dem Treiben der Spekulanten gelassen zu und mischen selbst kräftig mit.

Hausbesetzungen sind ein politisches Mittel, auf diese Mißstände hinzuweisen; daher wenden wir uns entschieden gegen jeden Versuch der Kriminalisierung von Hausbesetzern/innen.

Wohnungen leerstehen zu lassen, sie aus Spekulationsgründen zuzumauern oder zu zerstören, während tausende keine Unterkunft haben, ist unserer Meinung nach kriminell, nicht aber solche Häuser zu besetzen und zu erhalten.

Der AStA wird sich auch in Zukunft für die Interessen der wohnungssuchenden Studenten/innen aktiv einsetzen und gegen die Zerstörung guten und preiswerten Wohnraumes ankämpfen.

HAUSORDNUNG

Eine Hausordnung wird nur dann Bestandteil des Mietvertages, wenn sie bei Abschluß des Mietvertrages ausdrücklich mit einbezogen wurde. Sie ist dann für den/die Mieter/in und alle in den Haushalt des/der Mieters /in aufgenommene Personen verbindlich. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist damit eine Vertragsverletzung. Ihre Abänderung bedarf der Zustimmung des /der Mieters/in. Diese/r wird die Zustimmung nicht versagen können, wenn es zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus erforderlich ist. Ist die Hausordnung nicht Bestandteil des Mietvertrages, so ist sie trotzdem für den Mieter verbindlich. Der Vermieter ist berechtigt, eine Hausordnung zu erlassen oder abzuändern. Sie darf dem Mieter jedoch nur Ordnungsaufgaben stellen, ihm aber keine vertraglichen Pflichten auferlegen. Typischerweise werden in einer Hausordnung geregelt: der abendliche Türverschluß, die Pflege der Fußböden, Treppen, etc.

HAUSRECHT

Der/Die Mieter/in hat in seiner/ihrer Wohnung generell das Hausrecht, auch gegenüber dem Vermieter. Er kann Personen auch aus Gemeinschaftsräumen weisen, sofern diese nicht bei anderen Mietern oder dem Eigentümer zu Besuch sind.

Auch der Vermieter hat ein Hausrecht. Es endet jedoch an der Wohnungtür des Mieters. Im Übrigen muß er Besuchern des Mieters den Zugang zur Wohnung des Mieters gestatten.

HAUSVERKAUF

Ohne irgendwelche Ausnahmen gilt der Grundsatz: Kauf bricht Miete nicht! Der Hauskäufer tritt dann als neuer Vermieter in den Mietvertrag ein, ohne daß der Vertrag Änderungen erfahren darf.

Weiß der/die Mieter/in nicht von dem Verkauf und zahlt deshalb die Miete weiter an den Vorbesitzer, kann der neue Eigentümer keine weitere Miete verlangen.

Für den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs gilt die Eintragung in das Grundbuch. Erst von diesem Zeitpunkt

an kann der neue Vermieter kündigen, die Miete erhöhen, etc.

"Das ist das Ungerechte auf dieser Welt: Manche Leute besitzen sieben oder acht Häuser, andere dagegen nur vier."

Probleme können aber dann entstehen, wenn das Gebäude, in dem eine Wohnung vermietet ist, mehreren Personen zum Eigentum gehört, der Mietvertrag aber nur mit einem dieser Miteigentümer abgeschlossen ist. In diesem Fall gilt der Grundsatz "Kauf bricht Miete nicht" nur, wenn der/die anderen Mieter zugestimmt haben.

HEIZUNG

Existiert im Hause eine Zentralheizung, ist der Vermieter verpflichtet, während der Heizperiode (1.10.-30.4.) die Anlage auch zu betreiben. Außerhalb dieser Zeit ist der Vermieter auch ohne eine entsprechende Vereinbarung zum Beheizen verpflichtet, wenn infolge einer Kälteperiode die Innentemperaturen tagsüber unter 20 Grad sinken. Es ist dem/der Mieter/in nämlich nicht zuzumuten, zu frieren oder sich zu erkälten.

Kommt der Vermieter seiner Heizpflicht nicht nach, hat der/die Mieter/in das Recht zur Mietminderung und kann möglicherweise auch Schadensersatz verlangen. Der/Die Mieter/in kann zusätzlich im Wege der einstweiligen Verfügung beantragen, daß der Vermieter die Heizung auf eine angemessene Temperatur einstellen muß.

HÖHE DER MIETE

Bei der Miethöhe sind grundsätzlich zwei Fallgestaltungen auseinanderzuhalten:

Zum einen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt, auf dem die sog."Markt-Miete" kalkuliert werden kann. In diesem Fall gibt es keinerlei Bindungen, an die ein Vermieter gehalten wäre. Er kann also, wie in dem System der Marktwirtschaft die Mietpreise nach dem Marktsystem vornehmen. Die einzige Grenze, die existiert, ist die sog. Wuchergrenze.

Hat der Vermieter jedoch öffentliche Mittel in Anspruch genommen, handelt es sich also um eine sog. Sozialwohnung, so ist er in der Mietpreisbildung gebunden. Er darf nur die sog. Kostenmiete verlangen, die nicht höher liegen darf als der Vermieter selbst an Aufwendungen für das entsprechende Mietobjekt aufbringen muß. Die Kalkulation dieser Kostenmiete hat er durch eine sog. Wirtschaftlichkeitsberechnung nachzuweisen. Bedeutsam ist dies

natürlich auch für die Frage, ob und in welchem Umfang der Vermieter Mieterhöhungen verlangen kann.

INSTANDHALTUNG/INSTANDSETZUNG

Die Instandhaltung bzw. Instandsetzung umfaßt alle Maßnahmen, die der Herbeiführung und Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung dienen. Sowohl vor dem Einzug als auch während der Dauer des Mietverhältnisses muß grundsätzlich der Vermieter die entsprechenden Kosten tragen.

Die gesetzliche Regelung ist im täglichen Leben aber nur eine Ausnahme: in fast jedem Mietvertrag werden die Kosten auf den Mieter abgewälzt. Dagegen ist dann so gut wie nichts zu machen.

Manchmal muß der/die Mieter/in aber auch nur die Kosten für Bagatellreparaturen übernehmen. In diesem Fall sollte man einen Höchstbetrag festlegen. Die Rechtsprechung schwankt zwischen 50 und 100 DM. Eine andere Variante ist die Pflicht des/der Mieters/in, nur für die Schönheitsreparaturen aufzukommen, zu denen im wesentlichen nur Tapezier- und Malerarbeiten gehören. Keinesfalls muß der/die Mieter/in dann aber die Kosten für Maurer-, Glaser- und Installateurarbeiten übernehmen.

KÜNDIGUNG

Zunächst einige allgemeine Anmerkungen:
Die Kündigung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung. Das bedeutet, daß sie wirksam wird in dem Augenblick, in dem sie beim Adressaten zugegangen ist. Einer Annahmeerklärung oder ähnlichen Willensäußerungen des Adressaten bedarf es daher nicht. Bei einem bestehenden Mietvertrag führt eine wirksam gewordene Kündigung nach Ablauf der Kündigungsfrist zu einer Beendigung des Mietverhältnisses. Es sind jedoch bei der Kündigung von Mietverträgen über Wohnraum einige Formalvorschriften zu beachten:

1.
Die Kündigung muß schriftlich ausgesprochen und vom Kündigenden unterzeichnet werden.

2.
Vom Wortlaut des Schreibens her muß eindeutig erkennbar sein, daß das Mietverhältnis beendet werden soll. Zwar braucht der Begriff "Kündigung" nicht ausdrücklich aufzutauchen, es

muß jedoch der Wille erkennbar sein, daß das Mietverhältnis beendet werden soll.

3.
Es muß in dem Kündigungsschreiben ein Termin genannt werden, zu dem das Mietverhältnis beendet werden soll. Fehlt ein solcher Termin, so wird dies in der Regel durch das angerufene Gericht ersetzt, das dann den Termin für die Kündigung festlegt.

4.
Der Kündigende muß den Zugang der Kündigungserklärung im Zweifel beweisen können. Ausreichend hierfür ist in der Regel die Vorlage des Einlieferungsscheines von Einschreibebriefen. In einem solchen Fall muß der Adressat dann beweisen, daß ihm die Erklärung nicht zugegangen ist.

1. Kündigung durch den/die Mieter/in :
Der/Die Mieter/in kann grundsätzlich immer kündigen, er muß sich nur an die Kündigungsfristen halten (siehe: "Kündigungsfristen").

a)
Zeitlich befristete Mietverträge:
Zeitlich befristete Mietverträge, beispielsweise über einen Zeitraum von fünf Jahren, bieten dem/der Mieter/in einige Vorteile:
so kann z.B. nicht wegen Eigenbedarfs des Vermieters gekündigt werden und das Mietverhältnis kann durch den/die Mieter/in verlängert werden, wenn er-/sie zwei Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit dem Vermieter mitteilt, daß er die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt.

Es gibt aber auch Zeitmietverträge ohne Kündigungsschutz. Vorraussetzungen hierfür sind:

1. Die Mietdauer ist höchstens fünf Jahre;
2. Bei Vertragsabschluß muß der Vermieter dem/der Mieter/in schriftlich mitteilen, daß er die Wohnung nach Ablauf des Vertrags entweder für sich und seine Familienangehörigen nutzen will oder in zulässiger Weise beseitigen, umbauen oder erneuern will.
3. Drei Monate vor Vertragsschluß (Ablauf der Mietzeit) muß der Vermieter dem/der Mieter/in mitteilen, daß die im Vertrag genannte Verwendungsabsicht noch besteht.

Die zeitlich befristeten Mietverträge enthalten aber auch Nachteile für den/die Mieter/in. Es gilt nämlich hier der Grundsatz, daß Verträge grundsätzlich einzuhalten sind. Hat z.B. der/die Mieter/in während eines befristeten Mietvertrages vor Ablauf die Möglichkeit, in eine für ihn günstigere, bessere Wohnung umzuziehen, so kann er/sie den bestehenden Mietvertrag nicht kündigen, weil dieser eben auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen ist. Dies gilt auch dann, wenn der/die Mieter/in ein eigenes Haus hat und wegen z.B. günstiger Zinsen vorzeitig in dieses neue Haus einziehen will. In Ausnahmefällen kann ein zeitlich befristetes Mietverhältnis dann vorzeitig beendet werden, wenn es für den/die Mieter/in eine besondere Härte bedeutet, wenn er/sie

nicht ausziehen kann.

Darunter fallen:
- wenn der/die Mieter/in seinen Arbeitsplatz verliert und in einer anderen Stadt eine neue Arbeit antreten muß. Dasselbe gilt, wenn der/die Mieter/in selbst seine/ihre Arbeitsstelle kündigt.
- wenn der/die Mieter/in in ein Altersheim gehen muß, wenn er/sie krank ist und auf Dauer in ein Pflegeheim muß.
- wenn sich Familiennachwuchs ankündigt und die Wohnung zu eng wird.

Der Vermieter muß den/die Mieter/in jedoch nicht aus dem Vertrag entlassen, wenn diese/r nur in eine bessere oder billigere oder verkehrsgünstigere Wohnung einziehen will.

Auch für die Ausnahmefälle ist es erforderlich, daß der/die Mieter/in dem Vermieter eine/n für diesen akzeptable/n Nachmieter/in präsentiert. Von dem Tag an, an dem der/die Nachmieter/in die Wohnung angemietet hat, braucht der/die Mieter/in dann keine Miete mehr zu bezahlen.

b)

Unbefristete Mietverträge:

Bei unbefristet abgeschlossenen Mietverträgen ist die Mieterkündigung jederzeit und ohne Angaben von Gründen möglich und zulässig. Die Kündigungsfristen sind hierbei zu beachten, eine fristlose Kündigung ist nur in folgenden Ausnahmefällen möglich:
- wenn die Wohnung in einem Zustand ist, der eine Gesundheitsgefährdung im Zusammenhang mit der Wohnungsbenutzung möglich macht.
- wenn der Vermieter in großem Umfang die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Pflichten nicht erfüllt.

2. Kündigung durch den Vermieter:

a)

Unbefristete Mietverträge kann der Vermieter nur dann kündigen, wenn er "ein berechtigtes Interesse" hieran hat:
- der/die Mieter/in hat seine Vertragspflichten erheblich verletzt;
- der Vermieter meldet Eigenbedarf an;
- der Vermieter wird an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ("Spekulantenvorschrift");

Vertragsverletzungen sind dabei z.B. Beleidigungen des Vermieters und wiederholte erhebliche Ruhestörungen.
Nicht ausreichend dagegen sind Kündigungen,

- weil der/die Mieter/in den Vermieter nicht grüßt und die Herausgabe der Wohnungsschlüssel während einer Urlaubsreise verweigert;
- weil der/die Mieter/in einer an sich berechtigten Mieterhöhung nicht zustimmt;
- weil der/die Mieter/in ungerechtfertigt eine Mietminderung vornimmt und die Rechtswidrigkeit der Minderung nicht augenfällig ist;
- wenn der/die Mieter/in gelegentlich noch spätnachts duscht;

Erhebliche Vertragsverletzungen berechtigen meist zu fristlosen Kündigungen. In jedem Fall müssen die Vertragsverletzungen in dem Kündigungsschreiben so aufgeschlüsselt erscheinen, daß der Mieter sie nachvollziehen und nachprüfen kann.

Noch schwieriger ist die "angemessene wirtschaftliche Verwertung" als Kündigungsgrund:

- Keinesfalls ist die Kündigung zulässig, weil die anderweitige Vermietung eine höhere Miete bringt.
- Auch die erteilte Abbruchgenehmigung reicht für sie nicht aus;
- Sollen die Wohnräume dagegen in Geschäftsräume umgewandelt werden, die höhere Mieten bringen, wird die Kündigung wohl für rechtmäßig gehalten. Dies gilt jedoch nicht, wenn für die Nutzungsänderung eine Genehmigung erforderlich ist, die von der Kommune aber nicht erteilt wurde.

b)
Liegt hingegen ein befristetes Mietverhältnis vor, das nach dem 28.11.1971 begründet worden ist, kann der/die Mieter/in zwei Monate vor Ablauf die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Vermieter kein berechtigtes Interesse an der Kündigung nachweisen kann. Insofern besteht kein Unterschied mehr zu unbefristeten Mietverträgen. Bei befristeten Mietverträgen ohne Kündigungsschutz (siehe 1a)) gilt dies jedoch nicht.

Auch hier gelten die Kündigungsschutzbedingungen nicht für Einliegerwohnungen, möblierte Zimmer und für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde.

KÜNDIGUNGSFRISTEN

Dem/Der Mieter/in kann grundsätzlich nur unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden (siehe auch: "fristlose Kündigung").

Die gesetzliche Mindestfrist beträgt drei Monate. Die Kündigung muß dann spätestens am 3. Werktag des Monats für den Ablauf des übernächsten Monats erfolgen.

Wohnt man bereits mehr als fünf Jahre dort, verlängert sich die Frist auf sechs Monate, nach acht Jahren auf neun Monate und nach mehr als zehn Jahren sogar auf zwölf Monate.

Geht die Kündigung verspätet zu, verschiebt sich der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses um einen Monat. Ist der dritte Werktag ein Samstag, reicht für den Zugang der darauffolgende Montag aus.

Die gesetzlichen Kündigungsfristen unterliegen nur bedingt den freien vertraglichen Vereinbarungen:
Wird nämlich im Vertrag eine kürzere Frist vereinbart, kann sich nur der-/die Mieter/in darauf berufen, nicht aber der Vermieter, der an die gesetzliche Frist gebunden bleibt. Längere Fristen können selbstverständlich vereinbart werden; dann sind beide Seiten daran gebunden.

AUSNAHMEN:
Habt Ihr ein möbliertes Zimmer angemietet, das in der Wohnung des Vermieters liegt und nicht von einer Familie bewohnt wird, gelten andere zwingende Fristen: wer die Miete monatlich bezahlt, kann bis zum 15. d.M. für den Letzten desselben Monats gekündigt werden. Bewohnt Ihr hingegen eine Einliegerwohnung, hat der Vermieter die Wahl: er kann unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse nachweist. Er kann aber auch ohne Gründe kündigen, muß dann aber beachten , daß sich die Kündigungsfristen um weitere drei Monate verlängern.

LÄRM

Daß der/die Mieter/in selbst nicht berechtigt ist, im Haus Lärm zu machen, bedarf keiner besonderen Erwähnung. Fernseher, Radio und Plattenspieler sind nach 22 Uhr und in der Mittagszeit auf Zimmerlautstärke zu halten. Duschen und Baden sind davon nicht erfaßt.

Was aber muß der/die Mieter/in an Lärm ertragen?
Unvermeidbarer Lärm von spielenden Kindern, Handwerkern oder im Zusammenhang mit Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ist hinzunehmen, ohne Rücksicht darauf, ob man im Examen steht.

Kommt der Lärm aber aus einer im gleichen Haus liegenden Quelle oder ist das Haus entgegen den Schallschutzbestimmungen nicht ausreichend isoliert, kann der/die Mieter/in die Miete mindern, bei Gesundheitsgefährdung auch fristlos kündigen.

Nicht zu dulden braucht der/die Mieter/in den Lärm, den er selbst nicht machen darf (Ausnahmen gibt es natürlich bei Feten, Feiern, etc.) und den Lärm benachbarter Einrichtungen wie z.B. Gaststätten oder Industriebetriebe. Allerdings kann er/sie in letzterem Fall nicht gegen den Vermieter vorgehen, wenn dieser für die Störung nicht verantwortlich ist.

MAKLERDIENSTE

Häufig wird es sich angesichts der Wohnungsknappheit nicht umgehen lassen, Maklerdienste in Anspruch zu nehmen. Das kommt auf jeden Fall teuer. Noch teurer wird es aber, wenn ein Makler die Unkenntnis des/der Wohnungssuchenden auf dem Gebiet des Wohnungsvermittlungsrechts ausnutzt. Insbesondere werden oft die Regeln übergangen, die nur für die Wohnungsvermittlung gelten, nicht jedoch für Vermittlungen anderer Art. Die folgenden Ausführungen gelten deshalb nur für Wohnungsmakler:

Ein Provisionsanspruch des Maklers besteht nur, wenn infolge seiner Vermittlung ein Mietvertrag zustande kommt. Die Beweislast obliegt hier dem Makler. Wer keinen Mietvertrag abschließt, braucht auch keine Provision zu zahlen. Und die Pflicht, ein Maklerangebot anzunehmen, besteht erst recht nicht. Ein Provisionsanspruch besteht ebenfalls nicht, wenn
- ein Mietverhältnis lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird.
- der Makler selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist.
- der Makler wirtschaftlich oder rechtlich an einer Gesellschaft beteiligt ist, deren Wohnung vermittelt wurde.
-ein Mietvertrag über preisgebundenen Wohnraum abgeschlossen wird.

Wohnungsmaklern ist untersagt
- Wohnräume ohne Auftrag zu vermitteln.
- ohne Namens- und Berufsangabe für die Wohnungsvermittlung öffentlich zu werben.
- Wohnraum ohne Angabe der Miethöhe und der Nebenkosten anzubieten.
- eine Provision zu vereinbaren, die nicht in einem Bruchteil oder Vielfachen der monatlichen Miete ausgedrückt ist.

Da Provisionsansprüche also nicht immer fällig sind, sind folgerichtig Vorschüsse auch nicht zulässig. Deshalb werden häufig Einschreib- oder Schreibgebühren oder anderer Aufwendungsersatz verlangt. Dazu ist der Makler ebenfalls nicht berechtigt!

Doch wie so oft gibt es hiervon Ausnahmen:
- Die Auslagen sind vollständig dann zu erstatten, wenn sie eine Monatsmiete der zu vermittelnden Wohnung übersteigen. Der Makler muß diese Aufwendungen nachweisen; ein Pauschalbetrag bleibt unzulässig.
- Bei einem nicht zustandegekommenen Mietvertrag können die nachweisbar entstandenen Auslagen gefordert werden, allerdings nur, wenn dieses vorher vertraglich vereinbart wurde.

Die Vereinbarung einer Vertragsstrafe ist nur gültig, wenn der Satz von 10 % der Provision nicht überschritten wird und der Maximalbetrag von DM 50,- eingehalten ist.

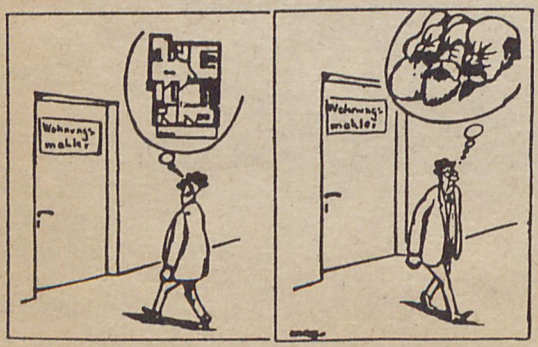
Koppelungsgeschäfte (Möbelkauf, Versicherungsgeschäfte usw.) sind unwirk-

sam, der Wohnungsvermittlungsvertrag bleibt jedoch bestehen. Allerdings ist ein Koppelungsgeschäft insgesamt wirksam, wenn der/die Wohnungssuchende verpflichtet wird, Einrichtungsgegenstände des Vermieters zu übernehmen.

Zuviel gezahlte Leistungen können bis zu einem Jahr nach der Zahlung zurückverlangt werden.

Die aufgeführten Regelungen sind zwingendes Recht und können vertraglich nicht abgeändert werden. Man kann also einen Maklervertrag auch unterschreiben, wenn er unwirksame Bestimmungen enthält. Der Makler hat in diesem Fall keine Möglichkeit, seine rechtswidrigen Forderungen durchzusetzen! (Vorher genau informieren)

Anmerkung: Ein Hausverwalter hat im Gegensatz zu einem Makler keine Ansprüche auf Provision!



MAKLERPROVISION

Häufig entsteht Streit wegen der Höhe der zu entrichtenden Maklergebühr. Es bleibt noch einmal festzuhalten, daß der Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision nur dann besteht, wenn das in Auftrag gegebene Geschäft tatsächlich zustande kommt. Die Höhe der Maklergebühr kann grundsätzlich frei vereinbart werden. Ist darüber keine Einigung erzielt worden, so ist im Zweifel der ortsübliche Lohn als vereinbart anzusehen. Dieser ist sehr unterschiedlich. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die ortsübliche Gebühr nicht höher als 3 % des Wertes des vermittelten Objektes beträgt.

Abschließend bliebe noch zu erwähnen, daß Wohnungsvermittler, die ordnungswidrig handeln und gegen die Vorschriften verstoßen, mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,- belegt werden können.

MIETAUFHEBUNSVERTRAG

Ein Mietverhältnis kann natürlich auch und nur im Einvernehmen von Vermieter und Mieter/in aufgehoben werden, ohne daß man an die gesetzlichen Kündigungsfristen gebunden ist.

Der Vermieter und der/die Mieter/in sollen schriftlich festhalten, daß sie sich darüber einig sind, daß das Mietverhältnis ab einem bestimmten Zeitpunkt beendet ist und diese Vereinbarung auch unterschreiben. Die Vereinbarung kann natürlich auch unter einer bestimmten Bedingung getroffen werden, z.B. nur für den Fall, daß eine Zuweisung als Referendar an den Ort der Mietwohnung erfolgt.

MIETERFRAGEBOGEN

Insbesondere Wohnungsbaugesellschaften und Makler verlangen von dem/der zukünftigen Mieter/in oft die Beantwortung von Fragebögen. Dabei wird gefragt nach:

- Name, Vorname, Anschrift, Berufsausbildung, Arbeitsverhältnis, Staatsangehörigkeit, Einkommensverhältnissen, Familienstand und Kinderzahl;
- Kündigungsgrund bei vorhergehenden Mietverhältnissen und Name des Vermieters.

Gleichzeitig muß der/die Wohnungsinteressent/in unterschreiben, daß er/sie mit einem Vertragsrücktritt des Vermieters einverstanden ist, wenn der Fragebogen falsche Angaben enthält.

Behält sich der Vermieter ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag vor, so ist diese Regelung mit den Besonderheiten des Mietrechts nicht zu vereinbaren. Ein Mietverhältnis endet immer nur durch Kündigung oder Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer. Gleichwohl werden dem Vermieter bestimmte Auskunftsverlangen zugestanden, besonders bei Fällen, bei denen aus rechtlichen Gründen eine Offenbarungspflicht besteht (z.B. bei Sozialwohnungen über die Wohnberechtigung).

Zweifelhaft wird es bei der Offenlegung persönlicher oder familiärer Verhältnisse: Soweit sie in direktem Zusammenhang mit der Wohnung (z.B. Kinderzahl und Wohnungsgröße) stehen, bejaht sogar der Mieterbund eine Auskunftspflicht. Das Gleiche gilt für Angaben über ein Beschäftigungsverhältnis, welches für die finanzielle Solidität des Mieters bedeutsam ist. Im Falle falscher Angaben kann der Vertrag angefochten werden und der Kündigungsschutz für den Mieter scheidet dann aus.

MIETERHÖHUNG

Durch das "Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen", das am 1.1.1983 in Kraft getreten ist, ist die Mieterhöhung durch Neuregelung der Kompetenzen der Vermieter auf eine neue Basis gestellt worden.

Es betrifft insbesondere das "Gesetz zur Regelung der Miethöhe" (MHG) vom

18.12.1974, in dem ursprünglich die Möglichkeiten des Vermieters erheblich eingeschränkt wurden.

Wer die Zulässigkeit einer Mieterhöhung überprüfen will, muß sich zuerst folgende Fragen stellen:
Handelt es sich um eine Sozialwohnung oder um nicht preisgebundenen Wohnraum? Ist in letzterem Fall der Mietvertrag befristet, d.h. für eine bestimmte Zeit, oder unbefristet abgeschlossen worden? Treffen die Ausnahmen zu? Gilt schließlich das vereinfachte Mieterhöhungsverfahren wegen Modernisierungsmaßnahmen?

Im Einzelnen bedeutet dies:

1.Sozialwohnungen:
Eine entsprechende Erhöhung der Miete ist zulässig, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters ohne sein Verschulden erhöhen. Die Verteuerung der Grundsteuer oder der Müllabfuhr kann also zu einer Mieterhöhung führen, nicht dagegen Zinsen infolge verspäteter Darlehensrückzahlung.

Damit der/die Mieter/in die Erhöhung überprüfen kann, muß der Vermieter die Miete mit einer schriftlichen Erklärung erhöhen, die die Wirtschaftlichkeitsrechnung oder Auszüge von ihr sowie eine Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung enthalten muß.

2. Wohnraum ohne Mietpreisbindung:
a) Nach der Neuregelung aus dem "Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen" ergeben sich nunmehr folgende Voraussetzungen:

Das Mieterhöhungsverlangen muß nach wie vor in der Schriftform erfolgen und begründet werden.

Nach der alten Regelung des MHG war eine Mieterhöhung nur dann zulässig, wenn der Mietzins seit einem Jahr unverändert war und der neue Mietzins die zulässige Vergleichsmiete nicht überstieg. Dabei mußten bei der Ermittlung der Vergleichsmiete weder vereinbarte Mieten noch zeitliche Begrenzungen berücksichtigt werden.

Diese Bestimmung wird nunmehr zugunsten der Vermieter abgeändert, so daß nur die vereinbarten oder geänderten Mieten der letzten drei Jahre zu berücksichtigen sind. Die Auswirkung ist also eine höhere Vergleichsmiete als vor der Gesetzesänderung.

Zugunsten des/der Mieters/in muß jedoch berücksichtigt werden, daß die Miete in einem Zeitraum von drei Jahren nur um bis zu 30% erhöht werden darf, was in den Fällen, in denen die bisherige Miete um mehr als 30% unter der Vergleichsmiete liegt, besonders vorteilhaft ist. In einem solchen Fall ist dann also nicht die ermittelte Vergleichsmiete die Obergrenze für die Mieterhöhung, sondern die um 30% erhöhte bisherige Miete.

b) Ein weiterer Nachteil für die Mieter/innen ergibt sich aus der Regelung, daß die erhöhte Miete nach der Neuregelung vom Beginn des dritten Kalendermonats an zu zahlen ist, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, denn vorher galt die Regelung,

daß die erhöhte Miete erst mit Beginn des vierten Monats zu zahlen war.

Weiterhin war nach dem alten MHG untersagt, vor Ablauf von neun Monaten ein erneutes Mieterhöhungsverlangen in Gang zu setzen, wenn der Vermieter es versäumt hat, innerhalb der gesetzlichen Frist den Mieter auf Abgabe einer Zustimmungserklärung zu verklagen. Diese Sperrfrist entfällt nach dem neuen Gesetz.

Schließlich fällt weiterhin zum Nachteil des/der Mieters/in ins Gewicht, daß ein unwirksames Erhöhungsverlangen nunmehr im Verlauf des Rechtsstreites "geheilt" werden kann.

c) Eine besondere Benachteiligung erfahren durch diese "Reform" Bewohner von Studenten- und Jugendheimen. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe ist für solche Wohnheime nach MHG nicht anwendbar, so daß die zum Schutz der Mieter noch vorhandenen Rechte von Vermietern von Studenten- und Jugendwohnheimen nicht berücksichtigt werden müssen.

d) Weitere Vereinfachungen zugunsten der Vermieter für die Durchführung einer Mieterhöhung ergeben sich aus der vom Vermieter durchzuführenden Begründung. Es sind grundsätzlich mehrere Begründungsmöglichkeiten vorgesehen, einmal die Orientierung an einem "Mietspiegel" sowie die Heranziehung von Vergleichsobjekten. Mietspiegel sollen dabei von den Gemeinden aufgestellt werden und sind sodann für die Berechnung von Mieten bei freifinanzierten Wohnungen verbindlich.

Nach den neuen gesetzlichen Regelungen ist eine Mieterhöhungsverlangen bereits dann wirksam begründet, wenn der Vermieter einen beliebigen Wert (z.B. Oberwert) der Mietzinsspanne nennt, die sich aus einem wirksamen Mietspiegel ergibt.

Noch einfacher wird es für solche Vermieter, die zur Begründung einer Mieterhöhung drei vergleichbare Wohnungen nennen. Während nach altem Mietrecht dazu grundsätzlich drei Wohnungen anderer Vermieter als Vergleichsobjekte erforderlich waren, ist es nun ausreichend, drei vergleichbare Wohnungen aus dem eigenen Bestand auszuweisen. In Zweifelsfällen muß der Vermieter Sachverständigengutachten bezüglich der Vergleichbarkeit der Wohnungen vorlegen.

e) Unverändert gegenüber dem alten Mietrecht ist die Zustimmungsbedürftigkeit eines Mieterhöhungsverlangens beibehalten worden. Diese bedeutet, daß der/die Mieter/in nach Zugang des schriftlichen, begründeten Mieterhöhungsverlangens ausdrücklich und schriftlich zustimmen muß. Tut er dies nicht, so muß der Vermieter nach Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, den/die Mieter/in innerhalb weiterer zwei Monate auf Erteilung der Zustimmung verklagen. Ergeht ein Urteil gegen den/die Mieter/in, so hat er/sie den aufgestauten Betrag inner-

halb von zwei Monaten nach Rechtskraft des Urteils nachzuzahlen. Andernfalls darf der Vermieter fristlos kündigen. Abweichende Regelungen, die zum Nachteil des/der Mieters/in wirken, sind unwirksam. Dies gilt auch für Vereinbarungen, die auf Druck des Vermieters in den Mietvertrag aufgenommen wurden.

Ausnahmen gelten, wie bereits angeführt, nicht nur wie bisher bei Wohnraum, der nur zur vorübergehenden Gebrauch vermietet ist oder bei möblierten Zimmern in der Wohnung des Vermieters, sondern auch für Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen.

Wenn das Mietverhältnis über eine befristete Zeit abgeschlossen worden ist, ist die Erhöhung der Miete grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind lediglich Verträge, die eine entsprechende Klausel enthalten. Entscheidend ist aber dennoch die ortsübliche Vergleichsmiete, nicht der Inhalt dieser Klausel. Ansonsten läuft das Verfahren wie gehabt: Der Vermieter muß die Zustimmung des/der Mieters/in einholen und kann die neue Miete nicht einseitig festsetzen.

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, daß der Vermieter die Neben- bzw. Betriebskosten durch schriftliche Erklärung auf die Mieter/innen umlegen kann, auch, wenn diese Kosten pauschal in der Miete enthalten sind. Die Erklärung muß in jedem Fall den Grund der Umlage bezeichnen und erläutern. Als Frist ist ausreichend, wenn die Erklärung 14 Tage vor der Erhöhung abgegeben wird. Die Zustimmung des/der Mieters/in ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Soweit sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben (z.B. die Grundsteuer oder andere kommunale Abgaben), dürfen sie höchstens für das Jahr, in dem der Vermieter die Erhöhungserklärung abgibt und für das Jahr davor umgelegt werden. Der Vermieter muß die Erklärung außerdem binnen drei Monaten, nachdem er von der Erhöhung erfahren hat, abgeben.

MIETERVEREIN

Der Mieterverein ist ein Zusammenschluß der Mieter/innen. Er gibt Rechtsauskünfte in allen Fragen des Mietrechts und sorgt für anwältlichen Beistand in gerichtlichen Auseinandersetzungen, besonders bei unberechtigten Wohnungskündigungen und unangemessenen Miet-, Heiz- und Nebenkostenforderungen. Rechtsauskünfte darf der Mieterverein nach dem Rechtsberatungsgesetz aber nur an Mitglieder geben.

Da der AStA der THD Mitglied im Mieterverein ist, können alle TH-Student/inn/en eine kostenlose Beratung erhalten, besonders in Fragen gegenüber Vermietern, Gesellschaften und Behörden im außerprozeßlichen Bereich. Eine entsprechende Bescheinigung muß vorher im AStA abgeholt und beim Mieterverein vorgelegt werden.

Die Adresse ist:
Mieterverein für Darmstadt und Umgebung e.V.
Nieder-Ramstädter-Str. 209
6100 Darmstadt
Tel.: 06151/48032
Bürozeit ab 14.30 Uhr
Sprechstunden nur nach Voranmeldung

MIETKAUTION

Die Kaution ist eine Sicherheitsleistung des/der Mieters/in: der Vermieter kann sich an die Kaution halten, wenn der/die Mieter/in seine/ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllt.

Sie muß in einer angemessenen Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses (ca. 6 Monate) zurückgezahlt werden. Diese Zeit wird dem Vermieter zur Prüfung etwaiger Ansprüche zugestanden.

Wird das Haus verkauft, muß man unbedingt die Kaution vom Verkäufer zurückverlangen, weil die Kautionsvereinbarung nicht für den Käufer gilt. Man kann aber mit dem neuen Vermieter regeln, daß dieser die Kaution vom Vormieter übernimmt.

Der Vermieter kann eine Kaution nur verlangen, wenn sie zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart worden ist. Höhe, Fälligkeit, Verzinsung und Anlage regelt dagegen das Gesetz:

- Die Sicherheitsleistung darf drei Monatsmieten nicht übersteigen. Gesondert abzurechnende Nebenkosten bleiben dabei unberücksichtigt.
- Ist die Sicherheit in Geld zu leisten, darf der/die Mieter/in in drei gleichen Raten zahlen. Die erste Rate ist in diesem Fall erst bei Mietbeginn fällig.
- Der Vermieter muß Bargeld auf ein Sonderkonto getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Sparanlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Für Zimmer in Studentenwohnheimen besteht jedoch keine Verzinsungspflicht.
- Die Zinsen werden der Kaution zugeschlagen.

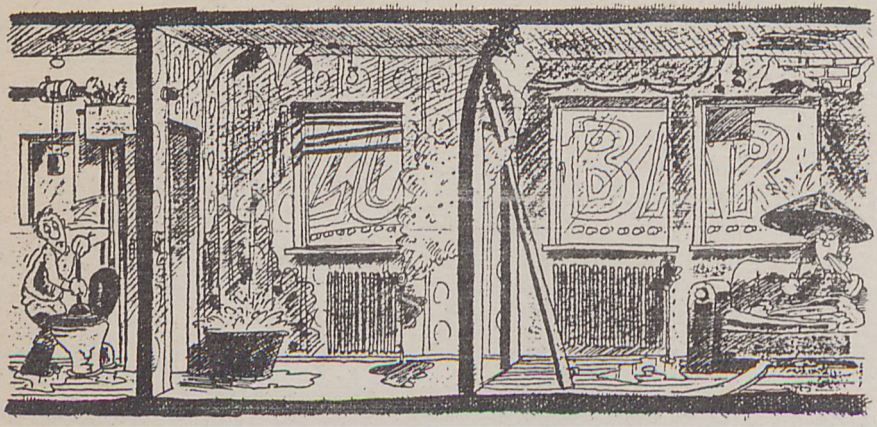
Von diesen Regelungen darf nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

Diese Bestimmungen gelten ab 1. Januar 1983. Auch Kautionen aus früher abgeschlossenen Verträgen müssen von diesem Termin an verzinst werden, falls nicht ausdrücklich im Vertrag eine Verzinsung ausgeschlossen ist.

MIETMINDERUNG

Liegt ein erheblicher Mangel der Wohnung vor, so kann der/die Mieter/in berechtigt sein, eine Mietminderung vorzunehmen, und zwar so lange, wie ein Fehler vorliegt.

Vorher hat der/die Mieter/in dem Vermieter diesen Mangel jedoch anzuzeigen und auf Abstellung zu dringen. Ge-



schieht dies nicht innerhalb einer angemessenen Frist, kann die Miete gemindert werden.

Allgemeingültige Richtlinien lassen sich hier nicht aufführen, sondern nur im jeweiligen Einzelfall bestimmen:

- Fällt die Heizung von September bis Februar aus, braucht überhaupt keine Miete gezahlt zu werden.
- Liegt die Durchschnittstemperatur nur bei 15 Grad Celsius, ist eine Mietminderung um 30 % angebracht.
- Fallen an den Decken und an einem Teil der Wände Wasserschäden an, kann die Miete um 25 % gemindert werden.
- Eine fehlende Kellerbeleuchtung ist kein so erheblicher Mangel, der eine Mietminderung begründen könnte.

In jedem Fall aber muß der Vermieter zur Instandsetzung verpflichtet sein.

MIETSPIEGEL

Der Mietspiegel dient der Feststellung der ortsüblichen Miethöhe. Wird er als Beweismittel für eine Mieterhöhung vorgelegt, muß der Mietspiegel entweder von der Gemeinde oder vom Mieter- und Vermieterverein gemeinsam erstellt worden sein. Ein nur von der Vermietervereinigung erstellter Mietspiegel ist für eine Mieterhöhung unbedeutsam.

Nachfragen über den jeweils gültigen Mietspiegel richtet man an den Mieterverein Darmstadt und Umgebung e.V. (siehe dort), Nieder-Ramstädter-Str. 209, Tel. 06151/48032, tägl. ab 14.30 Uhr.

MODERNISIERUNG

Betroffen von der Neuregelung des Mietrechts sind auch sog. Modernisierungsmaßnahmen. Dadurch ergeben sich folgende Rechte und Pflichten für Vermieter und Mieter/in:

- Eine allgemeine Duldungspflicht bei Verbesserungs- oder energieeinsparenden Maßnahmen ohne Rücksicht auf öffentliche Förderung.
- Die sog. Härteeinrede wegen der zu erwartenden Mieterhöhung entfällt, wenn die Wohnung in den allgemein üblichen Zustand versetzt wird, d.h. das Recht, sich einer Modernisierungsmaßnahme zu widersetzen, wenn die Folgen für den/die Mieter/in nicht mehr tragbar sind, entfällt, wenn die Wohnung so hergerichtet wird, daß sie dem normalen Standard entspricht.
- Der Vermieter hat die Pflicht, den/die Mieter/in über Art, Umfang, Beginn, voraussichtliche Dauer sowie zu erwartende Mieterhöhung zwei Monate vor Beginn der Maßnahme zu informieren.
- Diese Benachrichtigung des/der Mieters/in muß schriftlich erfolgen, wobei der/die Mieter/in darauf hinzuweisen ist, daß ihm/ihr ein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht, falls er/sie nicht bereit ist, die Folgen der Modernisierungsmaßnahme zu tragen.
- Diese Mitteilungsfrist entfällt (gilt auch für das Sonderkündigungsrecht), wenn mit keiner oder nur mit einer unerheblichen Mieterhöhung zu rechnen ist.

Für die Durchführung der anstehenden Mieterhöhung bei der anstehenden Modernisierung ist folgendes Verfahren anzuwenden:

a. Voraussetzung ist die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung, eine dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse oder eine nachhaltige Energieeinsparung. In diesem Fall kann der Vermieter die Kosten auf den/die Mieter/in abwälzen, und zwar mit 11% pro Jahr. Von dieser Umlage muß der Vermieter aber die staatlichen Zuschüsse abziehen (einschließlich aller Zinsvergünstigungen).

b. Die Mieterhöhung wird zum nächsten Ersten wirksam. Trifft das Schreiben des Vermieters aber erst nach dem 15. des Monats ein, verschiebt sich die Wirksamkeit um einen Monat.

c. Diese kurzen Fristen verlängern sich um weitere drei Monate, wenn der Vermieter dem/der Mieter/in die voraussichtliche Mieterhöhung nicht zwei Monate vorher mitgeteilt hat, oder wenn die tatsächliche Erhöhung die angekündigte um mehr als 10% übersteigt.

"Sie kennen ihre Wohnküche nach der Renovierung nicht mehr wieder? Das ist jetzt ja auch ihr Lunch-Salon!"

MÖBLIERTES ZIMMER

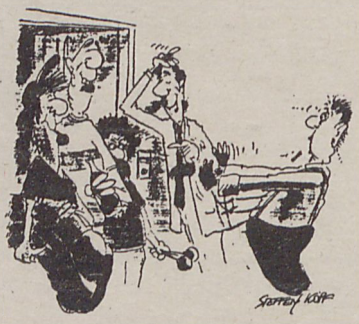
Möblierte Zimmer sind Räume, die der Vermieter selbst möbliert hat und die in der Wohnung des Vermieters liegen. Die gesetzlichen Kündigungsfristen, die Kündigungsvorschriften selbst, die Sozialklauseln und die Mieterhöhungsregeln finden dort keine Anwendung, es sei denn, daß der Raum einer Familie überlassen worden ist.

Allerdings gilt der Mieterschutz, wenn der Wohnraum nicht in der Wohnung des Vermieters liegt.

MUSIK IN DER WOHNUNG

Der/Die Mieter/in darf in seiner Wohnung musizieren, Rundfunk und Schallplatten hören und fernsehen. Allerdings darf er hierdurch andere Mitbewohner/innen nicht stören. Dies gilt vor allem während der allgemeinen Ruhezeiten (mittags von 13.oo - 15.oo Uhr und von 22.oo Uhr abends bis 7.oo Uhr morgens). In den Ruhezeiten muß auf jeden Fall Zimmerlautstärke eingehalten weren. Vermieter und Mieter/in können über die Musikübung im Mietvertrag entsprechende Vereinbarungen treffen. Dem/Der Mieter/in kann Musizieren in der Wohnung nicht versagt werden, weil überempfindliche Mitbewohner/innen sich gestört fühlen. Lärm durch Musizieren berechtigt den Vermieter auch nicht zur fristlosen Kündigung. Ein völliges Verbot, im Haus zu musizieren, ist unwirksam. Der/Die Mieter/in hat einen Anspruch darauf, mindestens zwei Stunden täglich auf seinem Instrument zu spielen. Er/Sie hat lediglich die Mittags- bzw. Nachtruhe einzuhalten.

NACHMIETER



"Hier sind die soliden, ruhigen, solventen und kinderlosen Nachmieter, die ich Ihnen stellen sollte."

Sehr häufig steht der/die Mieter/in vor dem Problem, wie er/sie vorzeitig aus dem Mietvertrag herauskommt. Günstig ist es in diesem Fall, eine Nachmieterklausel im Mietvertrag eingebracht zu haben.

Enthält der Mietvertrag diese Klausel nicht, ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, eine/n Nachmieter/in zu akzeptieren. Er darf ihn/sie jedoch nicht grundlos, d.h. rechtsmißbräuchlich zurückweisen. In diesem Fall braucht der alte Mieter keine

Miete mehr zu zahlen. Ein Recht auf Zurückweisung des/der Nachmieters/in hat der Vermieter dagegen in folgenden Fällen:

- Dauert das Mietverhältnis nur noch drei Monate, braucht der Vermieter keinen Nachmieter zu akzeptieren. Eine kurzfristige Doppelmietzahlung wird dabei dem/der Mieter/in zugemutet.
- Der Vermieter darf auch eine/n Nachmieter/in zurückweisen, der/die mit ihrer/m Freund/in in die Wohnung einziehen will.
- Der Vermieter darf einen Nachfolger jedoch nicht ablehnen, weil er Ausländer ist.

Als Richtlinie gilt meistens:
Der Vermieter hat eine "Schadensgeringhaltungspflicht", d.h. er darf den Mieterwechsel nicht ablehnen, wenn keine wichtigen Gründe in der Person oder in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Nachmieters vorliegen. Werden gar drei zumutbare Nachmieter benannt, darf der Vermieter auch keine Miete mehr verlangen.

PLAKATWERBUNG AN FENSTERN

Wer mit Plakaten im Fenster (Innen- oder Außenseite) politische Werbung betreiben will, muß zuvor die Erlaubnis des Vermieters einholen.

RECHTSBERATUNG DES ASTA

Der AStA verfügt über eine Rechtsberatung, die bei Fällen, die das allgemeine studentische Interesse betreffen (z.B. Mietrecht, Prüfungsfragen, etc.), kostenlose Rechtshilfe zur Verfügung stellt.

Dazu hat der AStA einen Vertrag mit einer Rechtsanwältin, die auf Mietrecht spezialisiert ist und die z.Zt. Mi, von 11.oo - 12.oo Uhr oder nach Vereinbarung kostenlose Rechtsberatungen durchführt. Nach vorheriger Rücksprache werden evtl. auch die Prozeßkosten übernommen.

RÜCKTRITT VOM MIETVERTRAG

Zur Umgehung des Kündigungsschutzes wird manchmal ein Recht des Vermieters zum Rücktritt vom Vertrag vereinbart. Wegen der Besonderheiten eines Mietvertrages kann dieser aber nur entweder im beiderseitigen Einvernehmen oder durch Kündigung aufgelöst werden. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam. Dieses gilt auch schon für die Zeit vor dem Einzug, da dem Vermieter auch da schon der Weg der Kündigung offensteht.

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Schönheitsreparaturen sind, wenn es nur nach dem Gesetz geht, wie alle anderen Reparaturen an der Wohnung auch, Sache des Vermieters.

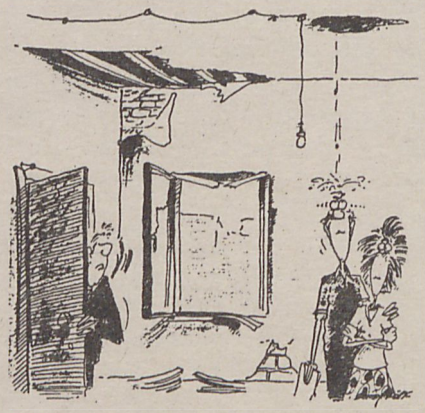
Insbesondere in formularmäßigen Mietverträgen wird jedoch die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen regelmäßig auf die Mieter-/innen abgewälzt. Hierbei ergeben sich eine Reihe von Fragen. Warum soll der/die Mieter/in, der in völlig verwohnte Räume eingezogen ist und erst einmal selber renovieren muß, bei Auszug eine renovierte Wohnung zurückgeben? Oder warum soll bei Auszug die ganze Wohnung neu gestrichen und tapeziert werden, auch wenn dies erst vor einem halben Jahr gemacht wurde? Die Frage, wer wann welche Schönheitsreparaturen zahlen soll, ist also heftig umstritten. Insbesondere die Schönheitsreparaturen bei Auszug.

In Rechtsentscheiden hat sich folgender Merksatz herausgebildet: die Schönheitsreparaturen können auf den-/die Mieter/in abgewälzt werden, auch durch vorgedruckte Mietverträge. Der /die Mieter/in soll aber grundsätzlich nicht mehr bezahlen, als er selbst verwohnt hat.

Beispiele aus Rechtsentscheiden:
Eine Klausel, daß der/die Mieter/in sich verpflichtet, die Wohnung renoviert zurückzugeben, wobei es unberücksichtigt bleibe, an welchem zurückliegenden Zeitpunkt die letzte Schönheisreparatur stattgefunden hat, ist nicht in jedem Fall verbindlich.

Zulässig ist aber die Regelung, daß der/die Mieter/in die laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit übernimmt. Dies wird nämlich auch zugunsten des/der Mieters/in so geregelt, insbesondere kann er/sie dann die Wohnung nach seinem/ihrem Geschmack gestalten. Auch kann er/sie die Kosten überblicken und kalkulieren und dadurch niedrig halten.

Streit entsteht häufig über Formulierungen in Mietverträgen, wonach Schönheitsreparaturen von einem Fachmann oder einem Fachbetrieb ausgeführt werden müssen. Eine solche Klausel ist wirksam, wenn es sich um Schönheitsreparaturen beim Auszug handelt. Während der Mietzeit kann dagegen etwas anderes gelten.



"Ach ja, eh' ich's vergesse: Wenn Sie ausziehen, muß die Wohnung natürlich tiptop sein."

Wirksam ist auch, wenn im Mietvertrag steht, daß der Vermieter den Handwerker aussuchen kann, der die Wohnung renoviert. An einen Kostenvoranschlag

dieses Handwerkers ist der/die Mieter-/in aber nur dann gebunden, wenn dieser Voranschlag nicht überhöht ist. Der/Die Mieter/in ist nur verantwortlich für die tatsächlich notwendigen Kosten der Schönheitsreparaturen. Es ist ihm/ihr also zu empfehlen, wenn ihm/ihr ein Kostenvoranschlag zu hoch erscheint, einen zusätzlichen Kostenvoranschlag eines Betriebes seiner Wahl einzuholen.

SOZIALWOHNUNGEN

Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln finanziert worden sind, heißen Sozialwohnungen. Wer sie beziehen will, muß die Berechtigung hierzu durch den Wohnungsberechtigungsschein oder eine sog. Bindungsbescheinigung nachweisen.

Sozialwohnungen unterliegen Belegungsbindungen. Als Miete ist allein die Kostenmiete zulässig.

STAFFELMIETE

Bei Abschluß eines Mietvertrages kann vereinbart werden, daß die Miete - ohne daß ein besonderes Mieterhöhungsverlangen erforderlich wäre - in einem bestimmten Prozentsatz Jahr für Jahr ansteigen kann. Es handelt sich also um eine von vorneherein festgelgte Mieterhöhung in einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnis. Die Veinbarung der Staffelmiete ist nur bei Wohnungen zulässig, die nach dem 1.1.81 bezugsfertig waren und kann bis zu einem Zeitraum von 10 Jahren zulässig sein.

Der Staffelmietzins muß bei Vertragsabschluß betragsmäßig festgelegt sein und für ein Jahr mindestens unverändert bleiben. Mieterhöhungen (dies betrifft zustimmungsbedürftige Mieterhöhungen, Mieterhöhung wegen Modernisierung und wegen Kapitalkostenerhöhung) sind während der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen.

Kündigungsbeschränkungen für mehr als vier Jahre seit Abschluß der Vereinbarung sind unzulässig.

STILLSCHWEIGENDE VERTRAGSVERLÄNGERUNG

Der befristete Mietvertrag gilt als stillschweigend verlängert, wenn der/die Mieter/in nach Ablauf des Mietverhältnisses weiter in der Wohnung bleibt und der Vermieter keine gegenteilige Erklärung abgibt. Diese Erklärung müßte innerhalb von zwei Wochen, nachdem der Vermieter Kenntnis von dem Wohnenbleiben erhalten hat, abgegeben werden.

Es ist selbstredend, daß bei einer stillschweigenden Vertragsverlängerung der alte Vertrag weitergilt und eine Änderung nur im beiderseitigen Einvernehmen möglich ist. War der Vertrag zuvor befristet, so gilt er nun als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Eine gegenteilige Erklärung des Vermieters muß nicht ausdrücklich erfolgen; es reicht aus, wenn der Vermieter z.B. keine Miete mehr entgegennimmt und das gezahlte Geld als Nutzentschädigung ansieht. Gleiches gilt, wenn der Vermieter innerhalb der Zweiwochenfrist eine höhere Mieter verlangt oder eine Räumungsklage einreicht.

STUDENTENWOHNHEIME

Wohnheime für Studenten werden vom Studentenwerk und der evangelischen und der katholischen Hochschulgemeinde unterhalten.

Wollt Ihr beim Studentenwerk ein Zimmer erhalten, wendet Ihr Euch an die:
Wohnraumverwaltung des Studentenwerkes
Alexanderstr. 22 (über dem Studentencafe), Zi. 21/105
6100 Darmstadt
Tel. 06151/162710
Sprechzeiten Mo - Fr, 9-12 Uhr

Dort sind die Formulare zum Antrag auf Aufnahme in eines der Wohnheime erhältlich. Eine Immatrikulationsbescheinigung muß dem Antrag beigefügt werden. Man kann sich nur einmal für einen Einzelzimmerplatz in einem der Wohnheime bewerben, wobei es je nach Wohnheim unterschiedlich lange Wartezeiten gibt.

Wohnqualität, Wohnkonzept und Mieten sind in den Wohnheimen recht unterschiedlich. Neben überwiegend Einzelzimmern gibt es einige Doppelzimmer, Ehepaarwohnungen für Paare mit oder ohne Kind. In den Studentenwohnungen am Karlshof gilt das Gruppenwohnprinzip, im Altbau Riedeselstraße, in der Nieder-Ramstädter Straße sowie in der Arheiliger Straße das Heimprinzip mit gemeinschaftlichen Sanitäranlagen und Küchen, im Neubau Riedeselstraße, im Studentendorf und in der Alexanderstraße stehen überwiegend Einzel- und Doppelappartements mit eigener Kochnische und Naßzelle zur Verfügung.

Der in der Vergangenheit entstandene Streit darüber, ob Mietverträge über Plätze in Studentenwohnheimen dem Kündigungsschutz und dem Schutz vor Mieterhöhungen unterliegen, oder ob für sie die Regelungen wie für möblierte Zimmer gelten, ist durch Gesetz so entschieden worden, daß Kündigungsschutz und Schutz bei Mieterhöhungen für Studentenwohnheime nicht gelten. Hier werden die gleichen Regelungen angewendet wie bei Mietverträgen über möblierten Wohnraum. Übriggeblieben vom Schutz für Mieter solcher Einrichtungen ist lediglich das Widerspruchsrecht.

Das Studentenwerk betreibt also folgende Wohnheime:

Wohnheim	Wohnart	Bettplätze	ungef. Miete/ Zimmergröße	Wartezeiten/ Bemerkungen
Karlshof	Einzelzimmer in Wohnungen	975	140 - 180 DM 16,5 qm	Selbstbelegung in WG oder Belegung über Warteliste
Nd.-Ramst. Straße, Altbau	Einzelzimmer	222	120 - 175 DM 16,5 qm	9 Monate
Neubau	Einzelzimmer	263	? 16,5 qm	?
Riedeselstr. 64, Altbau	Einzelzimmer	117	145 - 180 DM 15,5 qm	12 Monate
Neubau	Einzelzimmer	81	210 - 240 DM 15 - 18 qm	12 Monate
Studentendorf Lichtwiese	Einzelzimmer	106	165 - 230 DM 15 qm	36 Monate
Alexanderstr.37-39	Einzelappartements	105	165 - 220 DM 22 qm	36 Monate
Arheiliger Str. 1	Einzelzimmer	42	110 - 175 DM 9 qm	12 Monate
Heinrichstr. 55	Einzelzimmer	32	160 -240 DM 14 - 22 qm	24 Monate
Oetinger Villa	Einzelzimmer	14	130 -270 DM 12-27 qm	-

(Alle Angaben können sich schnell ändern, deshalb für genauere Informationen im Studentenwerk nachfragen)

Für Informationen über Plätze in den konfessionellen Wohnheimen wendet Ihr Euch an die KHG

Nieder Ramstädter Str. 30
6100 Darmstadt
Tel. 06151/24315

oder an die ESG

Roquetteweg 15
6100 Darmstadt
Tel. 06151/48662

TELEFON

Der Vermieter hat die Installierung eines Telefons zu dulden. Insbesondere hat der/die Mieter/in einen Rechtsanspruch darauf, daß der Vermieter die von der Post geforderte Einverständniserklärung als Hauseigentümer abgibt. Weigert sich der Vermieter, kann der/die Mieter/in auf Abgabe der Einverständniserklärung klagen.

TIERHALTUNG

Der Vermieter kann grundsätzlich die Tierhaltung im Mietvertrag verbieten. Dies ist auch wirksam, wenn es sich hierbei um einen Formularvertrag handelt.

Ist die Tierhaltung vertraglich nicht gestattet oder hat sie der Vermieter von seiner Erlaubnis abhängig gemacht, so kann er entscheiden, ob er zustimmen will oder nicht. Dies gilt aber nicht, wenn bereits anderen Mietern im Haus die Tierhaltung erlaubt ist oder wenn z.B. ein Blindenhund angeschafft werden muß.

Ist im Mietvertrag keine Regelung über die Tierhaltung enthalten, so ist das Einholen einer Genehmigung erforderlich. Die Haltung von Kleintieren wie Vögeln, Zierfischen u.ä. ist in einem solchen Fall aber wohl auch ohne Genehmigung zulässig, da von diesen Belästigungen nicht zu erwarten sind.

UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS

Folgende Rechte und Schutzbestimmungen können durch den Mietvertrag nicht zuungunsten des/der Mieters/in abgeändert werden:

- Das Recht des/der Mieters/in zur außerordentlichen Kündigung bei Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs des Mietobjekts oder eines wesentlichen Teils desselben; bei Gesundheitsgefährdung.
- Das Recht auf Mietminderung
- Das Verbot einer Vertragsstrafe
- Das Aufrechnungsrecht mit bestimmten Schadensersatzansprüchen, wenn der /die Mieter/in dies mindestens einen Monat vorher dem Vermieter schriftlich mitgeteilt hat.
- Das Recht des/der Mieter/in auf vorzeitige Kündigung bei Tod des/der Mieter/in durch seine/ihre zum Hausstand gehörenden Familienangehörigen oder bei Versetzung eines/einer Beamten/Beamtin.
- Das Recht des/der Mieter/in auf Entschädigung für die von ihm eingebauten Einrichtungen, die er/sie auf Wunsch des Vermieters beim Auszug in der Wohnung beläßt.
- Das Recht des/der Mieter/in auf Rückzahlung eines über den Beendigungszeitpunkt eines Mietverhältnisses hinaus entrichteten Mietzinses und der noch nicht abgewohnten Mietvorauszahlung.
- Das Widerspruchsrecht des/der Mieters/in gegen eine Vermieterkündigung nach der Sozialklausel.
- Das Recht des/der Mieter/in, bei nicht befristetem Mietverhältnis zu jedem Monatsletzten (und nicht nur zum Quartalsende) unter Einhaltung der Kündigungsfrist zu kündigen.
- Der Vermieter darf fristlos nur aus den im Gesetz geregelten Gründen kündigen:
  Erhebliche Belästigung des Vermieters, Zahlungsverzug, vertragswidriger Gebrauch, schuldhafte Pflichtverletzung.
- Die Pflicht, eine Kaution zugunsten des/der Mieter/in zu verzinsen.

- Auch bei Mieterhöhungen können die zu Gunsten des/der Mieters/in geschaffenen Vorschriften nicht zu seinen/ihren Lasten abgeändert werden.

UNKLARE KLAUSELN

Läßt sich durch die Auslegung von Klauseln (z.B. in formularmäßigen Mietverträgen) keine Klarheit gewinnen, so geht dies zu Lasten des Vertragspartners, der die Aufnahme der Klausel in den Vertrag veranlaßt hat, also in aller Regel zu Lasten des Vermieters.

UNTERMIETE

Untermiete liegt vor, wenn der/die Mieter/in die ihm/ihr überlassene Wohnung ganz oder teilweise einem/r Dritten, dem/der Untermieter/in, gegen einen Mietzins überläßt. Untermiete liegt also niemals vor, wenn der Vermieter selbst der Eigentümer ist. Häufiger ist sie bei Wohngemeinschaften, wenn ein WG-Mitglied der/die Hauptmieter/in ist und die anderen einen Mietvertrag mit dem/der Hauptmieter/in geschlossen haben.

Konsequenz: der Eigentümer selbst hat keinerlei vertragliche Pflichten gegenüber dem/der Untermieter/in (und umgekehrt natürlich auch).

Für das Verhältnis zwischen dem/der Hauptmieter/in und dem/der Untermieter/in gelten die Regeln des Mietrechts entsprechend; der/die Hauptmieter/in hat folglich die Rechte und Pflichten eines Vermieters.

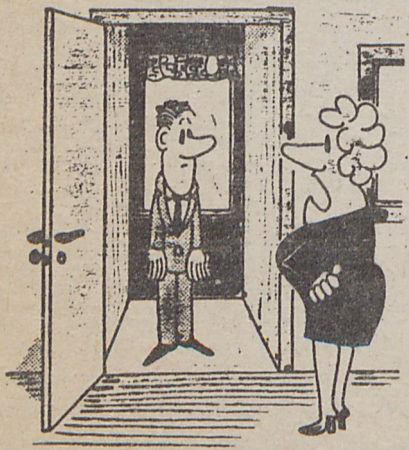
Das Untermietverhältnis unterscheidet sich in einem Punkt von einem "normalen" Mietverhältnis: Der Untermietvertrag ist vom Bestand des Hauptmietvertrages abhängig. Wird also dem/der Hauptmieter/in gekündigt (auch fristlos), so hat der/die Untermieter/in gegenüber dem/der Kündigenden keine Rechte und muß ausziehen. In diesem Fall hat der/die Untermieter/in möglicherweise einen Schadensersatzanspruch gegenüber dem/der Hauptmieter/in, nämlich wenn

- der/die Hauptmieter/in dem/der Untermieter/in das Ende des Hauptvertrages nicht mitgeteilt hat und ihn/sie dann mit der Mitteilung "überfällt", er/sie müsse nun ausziehen.
- dem/der Hauptmieter/in wegen vertragswidrigem Verhalten gekündigt wurde.

Die Annahme, daß ein/e Untermieter/in weniger Rechte habe als ein "normale/r" Mieter/in, ist falsch!
Sie beruht wohl darauf, daß Untermietverträge zumeist für möblierte Zimmer abgeschlossen werden und deshalb nur beschränkten Kündigungsschutz und Schutz vor Mieterhöhungen enthalten.

Wer einen Teil seiner angemieteten Wohnung untervermieten will, hat einen

Anspruch auf die entsprechende Erlaubnis des Eigentümers, wenn die Wohnung dadurch nicht überbelegt wird und der/die Hauptmieter/in ein berechtigtes Interesse hieran hat. Das Recht zur Untervermietung kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Der Eigentümer kann eine/n Untermieter/in aber ablehnen, wenn hierfür ein wichtiger Grund in der Person des/der Untermieters/in vorliegt. Allein wegen seiner/ihrer Herkunft darf der Eigentümer aber keine Ausländer/innen als Untermieter/innen ablehnen. Auch die Tatsache allein, daß der/die Hauptmieter/in und der/die Untermieter/in in einer eheähnlichen Gemeinschaft leben, kann die Ablehnung des Eigentümers nicht begründen.



„Vor allen Dingen, junger Mann: Geben Sie in Ihrem Zimmer keine großen Partys!"

UNZULÄSSIGE KLAUSELN

Tauchen in (Formular-)Mietverträgen Klauseln auf, die entweder schon auf Grund der gesetzlichen Lage oder aufgrund der ständigen Rechtssprechung unwirksam sind, so braucht man diese prinzipiell nicht zu beachten, selbst wenn man sie unterschreibt. Zumeist baut der Vermieter auf die Rechtsunkenntnis des/der Mieters/in und hofft, ihn/sie unter Hinweis auf "Vertragsbrüche" einschüchtern zu können. Gesetzlich verboten sind folgende Klauseln:

- Vereinbarungen, nach denen der Vermieter auch aus anderen Gründen als den im Gesetz genannten zur fristlosen Kündigung berechtigt sein soll;
- Vereinbarungen, die die Rechte des/der Mieters/in, gegen die Kündigung vorzugehen zuungunsten des/der Mieters/in abändern, z.B. durch den vertraglichen Ausschluß des Widerspruchs nach der Sozialklausel;
- Vereinbarungen, nach denen nach dem Tod des/der Mieter/in der/die Ehepartner/in oder ein in der Wohnung lebendes Familienmitglied nicht in das Mietverhältnis eintreten kann, oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht ablehnen darf;
- Vereinbarungen, die die im Gesetz über die Miethöhe enthaltenen Beschränkungen des Vermieters bei Mieterhöhungen abändern;
- Vereinbarungen über das Fälligwerden einer Vertragstrafe;
- Einschränkungen des Rechts des/der

Mieter/in, selbst vorgenommene Einbauten beim Auszug mitzunehmen, es sei denn, daß der Vermieter entsprechenden Wertersatz leisten muß;
- Vereinbarungen, die das Recht des/der Mieter/in einschränken, zu jedem Monatsletzten unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zu kündigen, es sei denn, daß der Mietvertrag befristet ist;
- vertraglicher Ausschluß des Rechts zur Mietminderung;
- Einschränkungen des Rechts auf Durchführung einer Aufrechnung durch den/die Mieter/in.

Nicht ausdrücklich durch das Gesetz, aber durch eine regelmäßige Rechtsprechung verboten sind die folgenden Regelungen:
- Besuchsbeschränkungen;
- Verbot der Aufnahme des Ehegatten oder eines nahen Familienangehörigen;
- Verbote, Außenantennen für Radio und Fernsehen anzubringen;
- Verbot der Telefoninstallierung;
- Verbot von Wasch- oder Geschirrspülmaschinen in der Wohnung;
- Verbot von elektrischen Heizgeräten, obwohl die Stromleitungen nicht über Gebühr beansprucht werden und der/die Mieter/in eine eigene Stromabrechnung durchführt.

VERGLEICHSWOHNUNG

Der Vermieter hat die Möglichkeit, eine Mieterhöhung bei freifinanziertem Wohnraum neben der Heranziehung eines Mietspiegels durch drei Vergleichswohnungen zu begründen.

Diese Begründung sollte die Ausnahme sein, da sie besonders ungenau ist und am häufigsten zum Streit führt. Einige wichtige Hinweise zur Vergleichbarkeit von Wohnungen, die in einem solchen Fall herangezogen werden können:

Die Wohnungen sollen nach Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sein. Dies muß dem/der Mieter/in zwar nicht alles in der Mieterhöhungsbegründung mitgeteilt werden, der/die Mieter/in muß aber so viele Anhaltspunkte haben, daß er/sie selbst überprüfen kann, ob die geforderte Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Nicht erforderlich ist, daß die herangezogenen Vergleichswohnungen drei verschiedenen Vermietern gehören müssen.

Die Hinweise auf die vergleichbaren Wohnungen müssen so genau sein, daß der/die Mieter/in überprüfen kann, ob alle Angaben stimmen. Dafür ist es erforderlich, aber auch ausreichend, daß der Vermieter die Namen der Mieter/innen der von ihm benannten Vergleichswohnungen bekanntgibt.

VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Unter der Verkehrssicherungspflicht versteht man die Pflicht, die Mieter/innen und Besucher/innen vor Schäden an der Gesundheit und am Eigentum durch Mängel am Haus zu bewahren. Dazu gehört das Instandhalten von Treppen, Teppichbelägen, Bohnerglätte, sowie Verschlußüberprüfungen bei Fahrstühlen, Schneefegen, etc..

Dies sind Aufgaben des Vermieters, Ausnahmen können aber vertraglich geregelt werden. Damit ist der Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht zwar nicht los, aber der/die Mieter/in ihm eventuell zu Schadensersatz verpflichtet.

Daher: Lieber einmal zuviel fegen oder streuen als zuwenig, da die Gerichte hohe Anforderungen stellen.

VERMIETERPFANDRECHT

Zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters ist das sog. Vermieterpfandrecht vorgesehen: alle Sachen, die in die Wohnung eingebracht werden und pfändbar sind, unterliegen diesem Pfandrecht. Dieses Recht geht sogar so weit, daß der Vermieter, der glaubt, noch Ansprüche zu haben, notfalls mit Gewalt die Entfernung von Sachen des/der Mieters/in aus der Wohnung verhindern darf.

Das Pfandrecht kann aber dadurch abgewehrt werden, daß der Mieter die umstrittene Summe beim zuständigen Amtsgericht zur Sicherung hinterlegt.

In der Praxis ist der Streit auf Grund des Vermieterpfandrechts selten geworden, da zum einen die Pfandwertung ziemlich umständlich ist, zum anderen nimmt die Kautionshinterlegung zu.

VERTRAGSSTRAFE

Eine Vereinbarung im Mietvertrag, nach der der/die Mieter/in in bestimmten Fällen mit einer Vertragsstrafe belegt wird (z.B. bei Verstößen gegen die Hausordnung), ist unwirksam. Das Geld kann also nicht verlangt werden; der Mietvertrag selbst jedoch bleibt wirksam.

Vertragsstrafen bedeuten auch manchmal Mahn- oder Bearbeitungsgebühr oder Verzugszinsen. Sie stellen u.U. eine Umgehung des gesetzlichen Verbots dar und werden dann wie eine Vertragsstrafe behandelt.

WÄSCHETROCKNEN

Zum Trocknen der Wäsche müssen die dazu vorhandenen Einrichtungen (Trokkenspeicher oder -keller, Wäschetrockner, Bleiche, Wäschespinne) benutzt werden. Nur in Ausnahmefällen darf der/die Mieter/in seine/ihre Wäsche in der Wohnung trocknen, wenn ein geeigneter Raum hierfür zur Verfügung steht (z.B. Badezimmer) und für ausreichende

Durchlüftung gesorgt ist. Keinesfalls darf es in der Wohnung durch das Trocknen der Wäsche zu Schäden kommen. Kleinwäsche darf immer in der Wohnung getrocknet werden. Das Trocknen auf dem Balkon ist nur beschränkt zulässig, wenn dadurch nicht der äußere Eindruck des Hauses oder einer Wohnanlage beeinträchtigt wird. Das Aufhängen von Wäsche oberhalb der Brüstungshöhe des Balkons geht über das Zulässige hinaus.

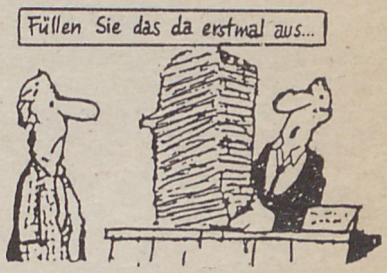
WASCHEN IN DER WOHNUNG

Das Aufstellen einer Waschmaschine muß der Vermieter dulden, wenn der Anschluß ordnungsgemäß erfolgt und weder die übrigen Hausbewohner belästigt noch die Wohnungen gefährdet werden. Ob das Haus noch eine Gemeinschaftsanlage hat oder nicht ist unbedeutend. Eine gegenteilige Klausel im Mietvertrag ist unwirksam.

WOHNBERECHTIGUNGSSCHEIN/ BINDUNGSBESCHEINIGUNG

Der/die Inhaber/in eines Wohnberechtigungsscheines ist berechtigt, eine Sozialwohnung anzumieten. Die Erteilung eines Berechtigungsscheines ist vom Einkommen abhängig, wobei der BAFöG-Höchstsatz regelmäßig unter der Einkommensgrenze liegt. Außerdem enthält die Bescheinigung die zulässige Wohnungsgröße (bei Alleinstehenden z.B. 45 Quadratmeter).

Wohnberechtigungsscheine dürfen nicht zusammengelegt werden.
Die Bescheinigung ist bei der jeweils zuständigen Stelle der Kommunalverwaltung (Luisenstr. 12) erhältlich.



Ein Anspruch auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines besteht bei folgenden Personengruppen:

1. Bei Alleinstehenden, wenn das Jahreseinkommen 21600 DM nicht übersteigt;
2. Diese Grenze erhöht sich um 10200 DM bei einem zweiten und um weitere 6300 DM für jeden zusätzlich zur Familie des Wohnungssuchenden rechnenden Angehörigen.

Umstritten ist hier die Frage, ob dem Vermieter ein Kündigungsrecht zusteht, wenn der/die Mieter/in die Wohnberechtigung nicht hat und die Verwaltung die Kündigung unter Androhung von Zwangsmaßnahmen verlangt. Die Rechtsprechung ist in diesem Punkt vollkommen uneinheitlich. Allerdings hat der/die Mieter/in einen Schadensersatzanspruch, wenn er/sie ausziehen muß und von der Belegungsbindung nichts wußte.

WOHNGELD

Grundsätzlich ist jeder Mieter von Wohnraum wohngeldberechtigt. Da Student/inn/en aber über das BAföG Mietzuschüsse erhalten, scheiden sie als Wohngeldberechtigte aus.

Student/innen, die dem Grunde nach kein BAföG erhalten, können Wohngeld zugesprochen bekommen,

- wenn ein langjähriger erster Wohnsitz am Hochschulort vorliegt, kein eigenes Zimmer in einer möglicherweise zu kleinen elterlichen Wohnung vorhanden ist oder ein kommunalpolitisches Engagement am Hochschulort vorliegt;
- wenn der/die Student/in von dritter Seite einen Unterhaltszuschuß bekommt, weil er/sie sich verplichtet hat, nach Abschluß des Studiums in ein Arbeitsverhältnis einzutreten.

Auf jeden Fall ist es sinnvoll, einen Antrag zu stellen.

WOHNGEMEINSCHAFT

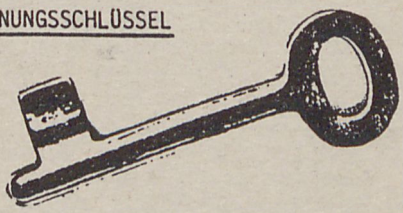
Die mietrechtlichen Verhältnisse einer Wohngemeinschaft sind durch zwei Konstruktionen regelbar:

- Ein WG-Mitglied fungiert als Hauptmieter/in, die anderen als Untermieter/innen. In diesem Fall haftet gegenüber dem Eigentümer nur der/die Hauptmieter/in, der/die damit das Risiko eingeht, die volle Miete zahlen zu müssen, wenn ein/e Untermieter/in seine/ihre Miete nicht bezahlt. Scheidet allerdings jemand aus der WG aus, kann der/die Hauptmieter/in ohne Zustimmung des Eigentümers eine/n neue/n Untermieter/in in die WG holen.

- Möglich ist aber auch, daß alle Mieter gemeinschaftlich mit dem Hauseigentümer einen Vertrag abschließen. Dann muß jede/r persönlich für die gesamte Miete geradestehen (die der Vermieter natürlich nur einmal verlangen kann). Dafür kann der Vermieter aber auch nicht einem/r einzelnen Mieter/in kündigen, sondern nur allen Mieter/innen gemeinsam. Aktuell wird dabei die Frage des/der Ersatzmieters/in: Man sollte deshalb tunlichst ein Recht der WG in den Mietvertrag aufnehmen, für eine/n ausscheidende/n Mieter/in eine/n Nachmieter/in zu benennen, der in den gemeinsamen Mietvertrag eintritt. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, tauchen nämlich Probleme für die Fälle des vorzeitigen Auszugs des/der Mieter/in auf.

Unbenommen bleibt der WG in jedem Fall die Möglickeit, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ein Untermietverhältnis mit dem neuen WG-Mitglied zu schließen. In diesem Fall bleibt aber auch das ausscheidende WG-Mitglied Mieter/in im Verhältnis zum Eigentümer und geht somit erhebliche Risiken ein (z.B. die Pflicht zur Mietzahlung, ohne die Wohnung zu benutzen).

WOHNUNGSSCHLÜSSEL



Beim Einzug muß der Vermieter dem/der Mieter/in alle Schlüssel übergeben und zwar für die Haus- und die Wohnungstür, für weitere abschließbare Räume wie z.B. den gemeinsamen Waschkeller sowie für den Briefkasten. Eigene Schlüssel darf der Vermieter nur mit Einwilligung des/der Mieters/in behalten.

Beim Auszug sind alle Schlüssel abzugeben, auch evtl. angefertigte Nachschlüssel. Der/die Mieter/in darf weitere Hausschlüssel auf eigene Kosten auch ohne Einwilligung des Vermieters herstellen lassen. Diese dürfen aber nicht ständigen Besuchern überlassen werden, sondern nur für die Wohnberechtigten bestimmt sein.

Vorsicht bei Zentralverschlußanlagen: Ein Schlüsselverlust kann teuer werden, da möglicherweise sehr kostenträchtige Umstellungen vorgenommen werden müssen.

WOHNUNGSSUCHE

Für Erstsemester ist die Wohnungssuche das vorranige Problem, wenn sie von außerhalb kommen, doch ist es in Darmstadt außerordentlich schwierig, ein Zimmer zu finden.

Die Studentenwohnheime haben lange Wartelisten, die Wartezeiten sind oft über vier Semester, so daß Erstsemester hier kaum eine Chance haben. Da die Wartezeiten jedoch von Wohnheim zu Wohnheim verschieden sind, kann es sich trotzdem lohnen, einen Antrag zu stellen. Manchmal werden aber auch im Karlshof "ab sofort" Zimmer in einer WG frei. (siehe auch unter "Studentenwohnheime").

Die Möglichkeiten, ein Zimmer auf dem privaten Wohnungsmarkt zu finden, sind auch sehr begrenzt, man braucht hier sehr viel Ausdauer, Geduld und Glück.

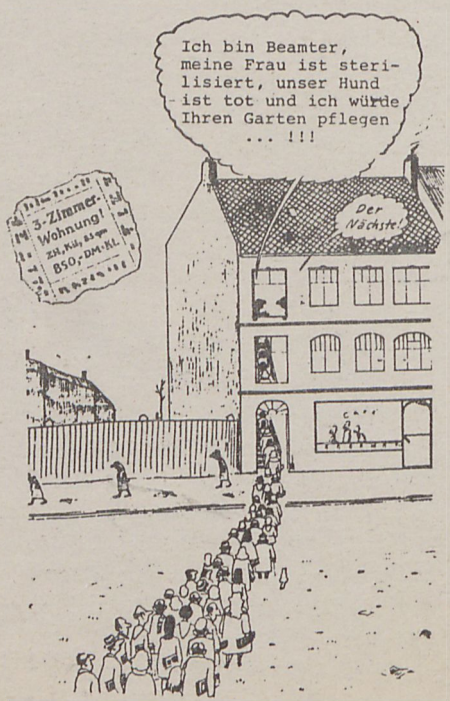
Besonders vor Semsterbeginn sind die Chancen sehr gering. Es ist daher ratsam, frühzeitig oder zur zweiten Semesterhälfte zu suchen. Weiterhin sind oft "Mietbürgschaften" der Eltern oder von Personen mit festem Einkommen recht hilfreich, um der Skepsis der Vermieter gegenüber Studenten entgegenzuwirken.

Angebote von Privatzimmern gibt es:

- bei der Zimmervermittlung des Studentenwerkes, Alexanderstr. 22, über der Mensa Stadtmitte, Zi. 21/106, Mo - Fr, 9.oo - 12.oo Uhr. (siehe "Zimmervermittlung").
- an den schwarzen Brettern der TH und FH (z.B. unter der Mensa Stadtmitte, in der Eingangshalle der Mensa Lichtwiese, gegenüber dem AStA und im Ausgang zur Mensa im alten Hauptgebäude, in der Mensa der FH) und an den Aushängen in Darmstadts Kneipen, wo man auch Kontakte zu WGs erhalten kann.
- bei der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle, Wohnungsamt,
  Havelstr. 7
  6100 Darmstadt
  Tel. 06151/132736
  Sprechzeiten Di und Fr, 8.oo - 12.oo Uhr
  Hier muß man jedoch auch mit hohen Wartezeiten (bis zu zwei Jahren) rechnen.
- in Anzeigen der (einzigen) Darmstädter Tageszeitung, dem "Echo" (Wohnungsanzeigen gibts mittwochs und besonders samstags und um eine Chance zu haben, muß man früh aufstehen) oder der kostenlosen Stadtteilblätter, wie z.B. dem "Darmstädter Wochenblatt".

Weitere Möglichkeiten - die sich jede/r aber selbst genau überlegen sollte - wären die Zimmersuche über einen Makler oder in einer Verbindung.

Kurzfristige Wohnmöglichkeiten gibt es in verschiedenen Pensionen in Darmstadt (über die Zimmervermittlung des Verkehrsamtes am Hauptbahnhof) oder in der Jugendherberge am Woog.



Ihr könnt auch selbst Aushänge machen oder Anzeigen aufgeben, doch ist die Resonanz darauf so gering, daß man sich dabei nicht allzu große Hoffnungen machen sollte.

Wohnungsübergabe

Noch Monate nach dem Auszug tauchen häufig Streitigkeiten um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung bei der Übergabe auf. Dabei geht es nicht selten um Instandsetzungsarbeiten und Schönheitsreparaturen im Wert von einigen tausend Mark.

Es empfiehlt sich deshalb, beim Auszug ein Übergabeprotokoll anzufertigen, das nach einer gemeinsamen Wohnungsbesichtigung von Vermieter und Mieter/in gemeinsam unterzeichnet wird und auch eventuell strittige Punkte enthält. Ein möglicher Prozess ist dann auf die benannten strittigen Punkte beschränkt und der Vermieter kann nicht mehr weitere Punkte nachschieben.

Kommt ein Übergabeprotokoll nicht zustande oder tauchen strittige Punkte auf, sollte man Zeugen mitnehmen oder Photos von der Wohnung machen. Der beste Zeuge ist natürlich der Fachmann, also Malermeister oder Architekt.

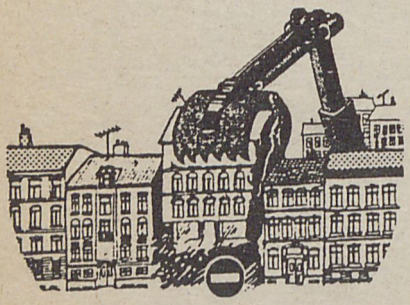
Wucher

Bei freifinanziertem Wohnraum kann der Vermieter die Miete grundsätzlich frei nach oben kalkulieren. Hierfür gibt es jedoch Beschränkungen, da Wohnungen knapp und Wohnraum nicht beliebig vermehrbar ist. Derjenige, der unangemessene Mieten fordert, kann ein Bußgeld bekommen. Unangemessen hoch ist die Miete, wenn sie nicht unwesentlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und der Vermieter die Wohnungsknappheit ausgenutzt hat. Die Grenze für die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt bei 20% über dieser.

Wenn der Vermieter mehr fordert, verstößt er gegen das Gesetz und muß dann:
- ein Bußgeld zahlen;
- dem/der Mieter/in die zuviel geforderte Miete zurückzahlen.

Dies bedeutet, daß der Vermieter den gesamten Betrag, der die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt, zurückzahlen muß.

Häufig wird in Vermieterkreisen die Position vertreten, daß die sog. Wuchergrenze dann nicht gilt, wenn an Ausländer vermietet wird. Es gilt jedoch gleiches Recht für alle. Auch bei Ausländern sind 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete die absolute Obergrenze. Ein "Ausländerzuschlag" zur ortsüblichen Miete ist nicht zulässig.



Zimmervermittlung

Für Studenten gibt es im Darmstadt folgende Zimmervermittlungen:

- des Studentenwerks Darmstadt
  Alexanderstr. 22 (über dem Studentencafe), Zi. 21/105
  6100 Darmstadt
  Tel. 06151/162710
  Sprechzeiten Mo - Fr, von 9.oo - 12.oo Uhr
- des AStA der Fachhochschule Darmstadt
  Schöfferstr. 3
  6100 Darmstadt
  Tel. 06151/311084, 315009
- für Ausländer:
  in der ESG
  Roquetteweg 15
  6100 Darmstadt
  Tel. 06151/44320
  Sprechzeiten Mo - Fr, von 9.oo bis 17.oo Uhr

Die kostenlose Zimmervermittlung des Stuwe vermittelt Adressen von privaten Zimmern oder Wohnungen. Die Angebote werden an einer Anschlagtafel vor der Wohnraumverwaltung des Studentenwerkes oder im Zimmer 106 angeboten. Nach Vorlage des Studentenausweises und Hinterlegung von 10 DM erhält man die Anschrift eines privat zu vermietenden Zimmers oder einer Wohnung. Nach Rückgabe des Zimmernachweises innerhalb von drei Tagen werden die Gebühren in jedem Fall zurückerstattet.

Lage und Ausstattung der privaten Zimmer sind sehr unterschiedlich. Die Mieten einschließlich Nebenkosten betragen im Durchschnitt für ein Einzelzimmer von 14 qm mit Waschbecken DM 240,-- und mit Dusche DM 300,--. Appartements kosten monatlich ca. 400,-- DM.

Da hier keine Wartelisten geführt werden, empfiehlt es sich, dort früh morgens (vor der öffnungszeit um 9.oo Uhr) zu erscheinen, da der oder die Erste die besten Chancen auf ein gutes Angebot hat.

Stichwortverzeichnis

Abflußverstopfung 4
Ablauf der Vertragsdauer 27
Abmahnung 4,10
Abstandszahlung 4
Abwesenheit des Mieters 4
Änderung des Mietvertrages 5
Anfechtung des Mietvertrages 5,27
Antenne 6,43
anwältliche Hilfe 30,35
Anzeigepflicht des Ver-/Mieters 6
arglistige Täuschung 5
Aufnahme eines (gleichgeschl.) Partners in die Wohnung 7,10,11,12,42
Aufrechnung 7,40,42
Aufwendungen zum Erhalt des Wohnraumes 15
Ausgleich 8
Auskunftsverlangen 27
Auszug 8

Bagatellreparaturen 20
Balkon 8
bauliche Veränderung 8
Beendigung des Mietverhält. 20-24,31
befristeter Mietvertrag 20ff,27f,37
Belegungungsbindung 37
berechtigtes Interesse 12,14
Berufsausübung in der Wohnung 9
Beschädigung von gestellter Einrichtung 15
Besichtigung durch den Vermieter 9
Besuchsregelung 9,17,42
Betriebskosten 27ff
Bindungsbescheinigung 37,45
Briefkasten 10

Dauermietvertrag 10
Doppelbelegung 10f
Duldungspflicht 32f

eheähnliche Gemeinschaft 11
eheloses Zusammenleben 9f
Ehepaar als Mieter 12
Eigenbedarf 12f,14
Eigentumsübergang 18f
Einfamilienhaus 14
Einliegerwohnungen 14,24
einstweilige Verfügung 19
elektrische Heizgeräte 42f
energieeinsparende Maßnahmen 32f
Entschädigung 8
Ersatzansprüche des Ver-/Mieters 15
Etagenheizung 19

Fahrräder 15
Feten 4,10,16,24
Feuchtigkeit in der Wohnung 16
Formularmietvertrag 16
Forts. des Mietverhältnisses 20ff
freifinanzierter Wohnungsmarkt 19f
fristlose Kündigung 10,15,17,23,42f

Gebrauchsüberlassung 7
Gebrauchsüberlastung 9f
Gebrauchswert der Wohnung 32f
gemeinsamer Haushalt 11
Geschäftsfähigkeit 12
Gesundheitsgefährdung 24

Haftung für Gäste 9f
Härteeinrede 32f
Härtefall 20ff
Hausbesetzungen 17f
Haushalt, gemeinsamer 11
Hausordnung 18
Hausrecht 18
Hausverkauf 18f
Heirat 12
Heizgerät, elektrisches 42f
Heizung 19,31f
Höhe der Miete 19f

Instandhaltung 4,20,44
Instandsetzung 20,49

Kaution 31,40,44
Klausel, unklare 41
Klausel, unzulässige 42f
Kommunalverwaltung 45
Koppelungsgeschäfte 25f
Kostenmiete 19f
Kündigung 12,14,20ff,27,40,42f
Kündigung, fristlos 10,15,17,23,42f
Kündigungsbeschränkung 37
Kündigungsfrist 23f,27,34,42f
Kündigungsrecht 33,40
Kündigungsschutz 5,7,21,27,38,41f

Lärm 24

Mahngebühr 44
Maklerdienste,-provision 25f
Mängel am Mietobjekt 6,7f,15,31,44
Mehrfachvermietung 10f
Mietaufhebungsvertrag 27
Mieterfragebögen 5,27
Mieterhöhung 19,27ff,32f,37,43
Mieterhöhungsverlangen 37
Mieterschutz 34
Mieterverein 3,16,30f,32
Mieterwechsel 34f
Miethöhe 19,32,49
Mietkaution 31
Mietminderung 19,31f,40,42f
Mietpreisbindung 19
Mietspiegel 32
Mietvertrag, befristet 20ff,27ff,37f
Mietvertrag, unbefristet 20ff,27ff
Mietverzug 17
Mitbenutzung, unselbständige 11
Mitteilungsfrist 32f
möbliertes Zimmer 24,27ff,34
Modernisierung 6,28,32f
Musik in der Wohnung 34

Nachmieter 20ff,34f
Nachschlüssel 8,47
Nebenkosten 27ff
Notstand 12f
Nutzung, vertragsgemäße 9f
Nutzung, vertragswidrige 9f,16,17,41f

Obhutspflicht 5,6,9
Offenbarungspflicht 27
Ordnungsaufgaben 18
ordnungsgemäßer Zustand 20,49
ortsübliche Miethöhe 32
ortsübliche Vergleichsmiete 43,49f

Pfandrecht 44
Pflichten, vertragliche 18
Plakatwerbung 35
Provisionsanspruch 25

Räumungsfrist 8
Räumungsklage 12
Rechtsauskünfte 30f
Rechtsberatung 3,30f,35
Reparaturen 4,20,35f
Rückgabe der Mietsache 8
Rücktrittsrecht vom Mietvertrag 27,35

Schadensbehebungspflicht 6,44
Schadensersatzpflicht 5,8,13,15,19,41f
Schadensgeringhaltepflicht 35
Schallschutzbestimmungen 24
Schlüssel 8,47
Schönheitsreparaturen 20,35f,49
Sonderkündigungsrecht 32f
Sozialklausel 34
Sozialwohnung 7,19,28,37,45
Staffelmiete 37
stillschweigende Vertragsverläng. 37f
Studentenwohnheime 29,38f

Telefon 39,42
Tierhaltung 40
Treppen 44

Überbelegung 9f
Übergabeprotokoll 49
Übernachtung von Bekannten 9f
unabdingbare Rechte des Mieters 42f
unangemessene Miete 49
unbefristeter Mietvertrag 20ff
unklare Klauseln 41
Unterlassungsklage 9f
Untermiete 7,41f
Untervermietung 11
unzulässige Klauseln 42f

Verbesserungsmaßnahme 37f
Verfügung, einstweilige 19
Vergleichbarkeit von Wohnungen 43
Vergleichsmiete, ortsübliche 43,49
Vergleichswohnung 43
Verjährung 8
Verkehrssicherungspflicht 44
Vermieterpfandrecht 44
vertragliche Pflichten 20ff
Vertragsfreiheit 11
vertragsgemäße Nutzung 9f
Vertragsmuster 16f
Vertragsstrafe 25,40,42f,44
Vertragsverlängerung, stillschw. 37f
Vertragsverletzung 17,18,20ff
Verzug der Miete 17
Verzugszinsen 44
Vollstreckung der Räumung 12

Waschen 42,44,45
Wäschetrocknen 8,44
Wasserschäden 31f
Wegnahmerecht von Einrichtungen 8
Wertverbesserung 15
Widerspruchsrecht 38f
Wirtschaftlichkeitsberechnung 17
Wohngeld(berechtigte) 46
Wohngemeinschaft 41f,46f
Wohnungsberechtigungsschein 37,45
Wohnungsbesichtigung 49
Wohnungsmarkt, freifinanzierter 19
Wohnungsnot 17
Wohnungsschlüssel 47
Wohnungssuche 47
Wohnungsübergabe 49
Wohnungsvermittlung 25,47ff
Wucher 49
Wuchergrenze 19,49

Zeitmietvertrag 7,20ff,27ff,37
Zentralheizung 19
Zentralverschließanlage 47
Zerstörung von Wohnraum 17
Zimmervermittlung 50
Zustand, ordnungsgemäßer 20,49

Einrichtungen und Dienstleistungen des AStA

AStA-Druckerei
Der AStA betreibt eine Offset-Druckmaschine. Besonders interessant bei großen Auflagen. Die Preise erfährst du im AStA-Büro.

Kopiergeräte
Der AStA hat zwei Kopierer aufgestellt (einer im Gang neben und einer im AStA-Büro). Preis: 1 DM/10 Stück.

AStA-Papierladen
Verkauf von Schreibmaterial zum Selbstkostenpreis. Unter der Mensa-Stadtmitte, da wo's Mensamarken gibt. öffnungszeiten: mo-fr 10^{00}-14^{00} Uhr.

Studentenkeller im Schloß
Studentenkneipe des AStA im Schloßinnenhof mit verschiedenartigsten Veranstaltungen und niedrigen (Eintritts-)Preisen.

KFZ-Verleih
Verleih eines VW-Busses und einer VW-Pritsche zu folgenden Bedingungen/Preisen (Anzahlung):

Vertragspauschale:	15	DM
Vor- o. Nachmittag:	8 (10)	DM
Nacht:	10 (15)	DM
km-Preis:	0,25	DM

Mitzubringen sind Studenten- und Personalausweis, Führerschein Klasse 3 und der Anzahlungsbetrag plus Vertragspauschale.

Internationale Studentenausweise
Mitzubringen sind Studienbescheinigung, Lichtbild und 7 DM.

Freitische
Der AStA vergibt immer zu Semesterbeginn an besonders bedürftige Student/inn/en Mensamarken.

BAföG-Beratung
Hast du Fragen zum BAföG, dann komme zur AStA-BAföG-Beratung, Mensa Lichtwiese, Zimmer 54, z.Zt. do 13^{30}-16^{30}.

Rechtsberatung
In allen rechtlichen Fragen, die von allgemeinem studentischen Interesse sind (z.B. Prüfungen, Zulassung, Wohnheimmietrecht), kann man sich im AStA kostenlos von einer Rechtsanwältin beraten lassen. Nach vorheriger Rücksprache werden eventuell auch die Prozeßkosten übernommen. Sprechzeiten: mi 11^{00}-12^{00} Uhr, in den Semesterferien nach Vereinbarung.

Sozialberatung
Bei Fragen zu sozialen Themen (außer BAföG, s.o.) kannst du im AStA nach dem Sozialreferenten fragen. Falls er nicht da ist, Telefonnummer hinterlassen.

AStA-Büro
öffnungszeiten:
in der Vorlesungszeit: mo-fr
9^{30}-13^{00} Uhr
in den Semesterferien: mo-fr
10^{00}-12^{30} Uhr