

# FIRST STEPS

In die eigene Wohnung



# Inhalt & Impressum

## Einleitung

- 3 Scouty

## Nicht aller Anfang ist schwer

- 4 Wohnungssuche
- 5 Besichtigung
- 6 Selbstauskunft

## Sparschweinschlacht

- 9 Courtage
- 9 Kautionsarten
- 9 Kautionsarten

## Mietvertrag

- 10 Jetzt wird's konkret
- 12 Auf ewig gebunden?
- 13 Zeitmietvertrag

## Die Sache mit der Miete...

- 14 ... und den Betriebskosten
- 15 Mieterhöhungen...
- 15 Indexmiete
- 15 Staffelmiete
- 16 Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete
- 17 Erhöhung aufgrund einer Modernisierung

## Ziel: Angenehmer Aufenthalt

- 18 Instandhaltung und Instandsetzung
- 18 Modernisierung
- 19 Schönheitsreparaturen
- 19 Mängel
- 19 Bauliche Veränderungen

## Sie und „der Rest der Welt“

- 20 Untervermietung
- 20 Tierhaltung
- 21 Hausordnung
- 21 § 30 Sonstige Vereinbarungen

## Time to say goodbye...

- 22 Ordentliche Kündigung
- 23 Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist
- 24 Fristlose außerordentliche Kündigung
- 25 Besenrein – so soll's sein!

## Service

- 27 Besichtigungs-Checkliste
- 27 Mietspiegel

## Impressum

**First Steps** – In die erste eigene Wohnung

**Verfasser:** Jasmin Poth, Maja Sprenger, Jennifer Protze, Christina Solf

**Erscheinungsjahr:** 2010

**Gestaltung/Produktion/Druck:** Hammonia Verlag, 22419 Hamburg

Wir bedanken uns für das Engagement und die fachliche Unterstützung von Fr. RAin Ricarda Breiholdt

Diese Broschüre ist im Zusammenhang eines Berufsschulprojektes entstanden. Die Inhalte unserer Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen.



# Einleitung

*Die Schule soll bekanntermaßen aufs Leben vorbereiten. Nicht umsonst drücken Sie als Schüler 12 oder 13 Jahre lang die Schulbank, um am Ende das Abitur zu machen. Und wenn Sie Autofahren lernen wollen, gehen Sie in die Fahrschule, um den Führerschein zu erwerben.*

## *Doch wer bringt Ihnen das Wohnen bei?*

Dabei gehört Wohnen zu den Grundbedürfnissen des Menschen und bleibt lebenslanger Bestandteil.

Mieter zu werden - das scheint einfach zu sein, schließlich müssen Sie nur den Mietvertrag unterschreiben. Oder?

Richtig! Doch welche Rechte und Pflichten sich aus dem jeweiligen Vertrag ergeben, ist den meisten

gänzlich unbekannt. Wer weiß schon, was der Unterschied zwischen Index- und Staffelmiete oder von Kautions und Courtage ist? Wissen Sie das?

Als Grundlage dient hier der Hamburger Mietvertrag für Wohnraum, da dieser der meist verwendete Mietvertrag in Hamburg ist.

*Wir laden Sie nun ein, die Reise in die eigene Wohnung mit Scouty zu beginnen!*

## *Scouty*

(zu Deutsch: Aufklärer, Pfadfinder) ist das Maskottchen und begleitet Sie bei Ihren „ersten Schritten“ in die eigene Wohnung.





# Nicht aller Anfang ist schwer

*Sie sind im Abi-Stress und wollen allmählich auf eigenen Beinen stehen? Da kommen einige Schritte in Richtung Selbstständigkeit auf Sie zu.*

## Wohnungssuche

Bevor Sie sich auf Wohnungssuche begeben, machen Sie sich bewusst, was für eine Wohnung Sie suchen. Welche Ausstattung soll sie haben? Wie hoch darf die Miete sein? In welchem

Stadtteil soll sie liegen? Nur so können Sie sich gezielt auf die Suche machen. Meistens heißt es, Ansprüche ein wenig runterschrauben! Denn die erste eigene Wohnung ist nicht wie Hotel Mama.



### Wie finden Sie nun die richtige Wohnung?

Die besten Angebote bekommen Sie im Internet. Zum Beispiel unter [www.immonet.de](http://www.immonet.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.hamburgerwohonline.de](http://www.hamburgerwohonline.de), sowie [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) und natürlich in Zeitungen wie dem „Hamburger Abendblatt“

**Tipp!** Schauen Sie doch mal auf die Internetseite [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de). Hier finden Sie hilfreiche Informationen über den Mietenspiegel sowie zu den Themen Ummelden, Wohngeld und Bafög. Auch alle wichtigen Adressen von Behörden sind hier aufgelistet.



## Besichtigung

Mieten Sie nie eine Wohnung, ohne sie vorher gesehen zu haben. Denn keiner will die Katze im Sack mieten.

Die Besichtigung wird entweder mit dem Vermieter, oder mit einer vom Vermieter beauftragten Person stattfinden. Zögern Sie nicht! Stellen Sie alle Fragen, die Ihnen auf dem Herzen liegen. Diese können z.B. die Mitvermietung einer Einbauküche oder die Übernahme weiterer Einrichtungsgegenstände betreffen. Hilfestellung bietet auch die Checkliste, welche sich am Ende dieser Broschüre befindet. Wir empfehlen sie auf je-

den Fall mit zur Besichtigung zu nehmen. Sie sollen sich in der Wohnung wohl fühlen. Ziehen Sie also keine voreiligen Schlüsse und handeln überstürzt. Oftmals gibt es mehrere Bewerber für eine Wohnung. Daher werden Sie üblicherweise, spätestens nach zwei Wochen informiert, ob Sie die Wohnung bekommen.

**Tipp!** Sie sollten damit rechnen, dass die Miete ca. 1/3 des Nettoeinkommens beträgt!

# Selbstauskunft

Der Selbstauskunftsbogen begegnet Ihnen oft bei der Besichtigung einer Wohnung. Viele Makler und private Vermieter nutzen ihn, schließlich möchte der Vermieter wissen, ob sich der Interessent die Miete leisten kann und als Mieter in Frage kommt.

Neben den Einkommensverhältnissen wird u.a. auch nach Ihren persönlichen Daten, wie Namen, Ge-

burtsdatum und Staatsangehörigkeit gefragt. Siehe Tabelle auf der folgenden Seite.

## Achtung

Fallen Sie nicht auf einen „Schnüffelbogen“ rein, denn es können auch unzulässige Fragen gestellt werden.



Bei unzulässigen und umstrittenen Fragen können Sie Ihre Aussage verweigern. Wenn Sie aber Angst haben, deshalb nicht mehr bei der Mieterauswahl beachtet zu werden, dürfen Sie ohne schlechtes Gewissen lügen.

Die zulässigen Fragen müssen allerdings wahrheitsgemäß beantwortet werden. Wenn sich später herausstellt, dass Sie bei einer zulässigen Frage gelogen haben, so kann Ihnen aufgrund dessen fristlos gekündigt werden.



Nachfolgend eine kleine Übersicht mit Fragen, die zulässig, umstritten und nicht zulässig sind:

Zulässig	bedenklich/umstritten	nicht zulässig
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Vor- und Zuname</li> <li>→ Arbeitgeber, seit wann besteht die Beschäftigung</li> <li>→ Staatsangehörigkeit</li> <li>→ Geburtsdatum</li> <li>→ Monatsverdienst</li> <li>→ letzter Vermieter</li> <li>→ Mitmieter</li> <li>→ Sozialhilfe, Wohngeld</li> <li>→ Haustiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Unterhaltsverpflichtung</li> <li>→ Wohnanschrift der letzten fünf Jahre</li> <li>→ Schwangerschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ politische Orientierung</li> <li>→ vorheriger Arbeitgeber</li> <li>→ Beziehungslänge mit Partner</li> <li>→ sexuelle Neigung</li> <li>→ Religionszugehörigkeit</li> <li>→ Darlehen</li> <li>→ Kontostand</li> <li>→ Vermögen</li> </ul>

**Powered by:**



**Immobilienverband Deutschland IVD**

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Region Nord e.V.

Büschstraße 12  
20354 Hamburg

[www.ivd-nord.de](http://www.ivd-nord.de)



**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstrasse 83  
22415 Hamburg

[www.vnw.de](http://www.vnw.de)



**Staatliche Handelsschule mit Wirtschaftsgymnasium Schlankreye**

Schlankreye 1  
20144 Hamburg  
[www.schlankreye.de](http://www.schlankreye.de)



# Sparschweinschlacht

*Sie haben sich für eine Wohnung entschieden und haben diese von einem Maklerunternehmen bzw. einer Verwaltung vermittelt bekommen?*

*Dann wird bei oder nach der Mietvertragsunterzeichnung die Courtage bzw. Bearbeitungsgebühr fällig.*

*Sparschweine aufgepasst!*





## Courtage

Die Höhe der Courtage beträgt maximal zwei Nettomieten zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Bearbeitungsgebühr beläuft sich meist auf ca. 100-200 €.

## Kautio

Der nächste Kostenpunkt ist die Mietsicherheit – besser bekannt als „Kautio“. Diese dient dem Vermieter als Sicherheit, falls Sie Ihren Pflichten, wie z.B. der Mietzahlung nicht nachkommen. Die Höhe der Kautio wird im Mietvertrag festgehalten. Sie darf drei Nettomieten nicht überschreiten. Ob die Zahlung in einem Betrag oder in drei gleichen Teilzahlungen erfolgen soll – Sie haben die Wahl!

Jedoch merken Sie sich bitte - die erste Teilzahlung ist immer vor Schlüsselübergabe fällig!

Ihr Vermieter legt die Kautio getrennt von seinem Vermögen an, damit diese im Falle einer Insolvenz Ihres Vermieters nicht betroffen ist. Er lässt die Kautio verzinsen. Die Mindestverzinsung liegt derzeit bei ca. 0,5% – 1%.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach der Wohnungsabnahme steht Ihnen Ihre Kautio nebst Zinsen zu. Diese zahlt Ihnen der Vermieter innerhalb von sechs Monaten zurück, sofern keine Ansprüche mehr aus dem Mietverhältnis bestehen. Meist behält der Vermieter jedoch einen Teilbetrag für die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung im Folgejahr ein.

Also nicht nervös werden, wenn Sie die Kautio nicht in vollständiger Höhe ausgezahlt bekommen.

## Kautionsarten

Es gibt verschiedene Arten der Kautio:

- **Barkautio:** Diese Art ist die üblichste. Hierbei können Sie das Geld bar übergeben. Der Vermieter kümmert sich um alles Weitere.
- **Sparbuch:** Die Kautio wird als (verpfändetes) Sparbuch bei einer Bank hinterlegt.
- **Bankbürgschaft:** Die Bank bürgt für Sie in Höhe der Kautio summe. Hier kommen jedoch jährlich Gebühren auf Sie zu.



# Mietvertrag

**Mietvertrag für Wohnräume**

**1. Vertragsparteien**

Vermieterin/Vermieter: \_\_\_\_\_  
Vertreten durch: \_\_\_\_\_  
Mieterin/Mieter: \_\_\_\_\_  
Name d. Ehegatten/in: \_\_\_\_\_  
Mitmietler/innen: \_\_\_\_\_

Name, Vorname, Adresse, PLZ/OT, Tel.-Nummer, Bsp. Faxnummer: \_\_\_\_\_

**2. Mietsache**

Mietobjekt: \_\_\_\_\_

zur Benützung als:  (Zimmerzahl, Ort, Straße, Stockwerk)  Wohnung  
 Familienwohnung  Keller(teil)

Nebenträume:  sep. Zimmer  Abstellplatz Nr. \_\_\_\_\_  
 Garage(n) Nr. \_\_\_\_\_

Zur Mitbenützung:  Waschküche  Wäschehängeplatz \_\_\_\_\_

## Jetzt wird's konkret

Sie bekommen von Ihrem zukünftigen Vermieter einen Mietvertrag vorgelegt. Als Hilfestellung finden Sie die aktuelle Ausgabe des Hamburger Mietvertrages für Wohnraum der Broschüre beigelegt.

In Ihrem Mietvertrag werden neben dem Mietobjekt und dem Mietzweck, die Miete und Mietdauer vereinbart. Mit Ihrer Unterschrift werden Sie Vertragspartner

und nach Übergabe Besitzer der Wohnung. Können Sie dann in der Wohnung machen was Sie wollen und sie Ihr Eigen nennen? Nur zum Teil. Der Vermieter bleibt weiterhin Eigentümer der Wohnung, aber Sie dürfen sie als Mieter nutzen.

Im Regelfall werden Mietverträge schriftlich geschlossen, denn so haben Sie einen Beleg über die getroffenen Vereinbarungen.

Bevor Sie Ihren Vertrag unterschreiben, lesen Sie ihn sich sorgfältig durch. Sofern Ihnen etwas unklar ist, stellen Sie Fragen.

Die Vertragspartner werden im Vorspann des Mietvertrages, dem so genannten Rubrum festgehalten. Zuerst wird der Vermieter oder Eigentümer Ihrer neuen Wohnung genannt. Sofern der Eigentümer eine Hausverwaltung mit der Abwicklung der Vermietung und Verwaltung beauftragt hat, wird diese als Vertreter bezeichnet. Sämtlicher Schriftverkehr richtet sich dann an die Hausverwaltung. Wird Ihnen die Wohnung von einem Makler vermittelt, wird dieser ebenfalls aufgeführt. Er ist aber nur für den Abschluss des Mietvertrages zuständig und im Laufe des Mietverhältnisses kein Ansprechpartner für Sie.

Als nächstes werden Sie namentlich mit Geburtsangaben und Berufsbezeichnung genannt. Auch Ihre derzeitige Adresse wird aufgeführt. Diese Angaben entnimmt der Vermieter der Selbstauskunft (siehe „Nicht aller Anfang ist schwer“).

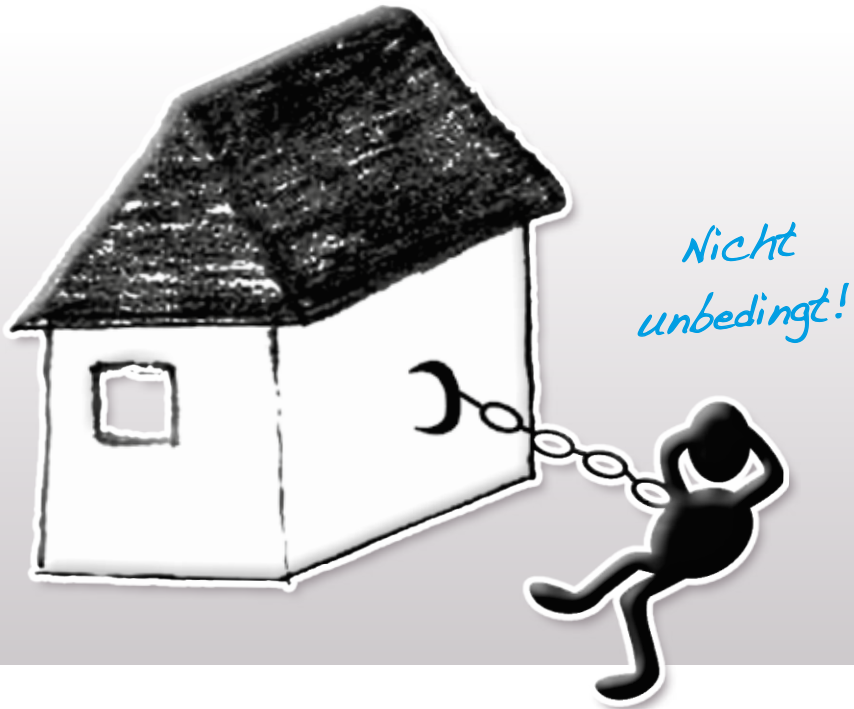
Sollte mit Ihnen noch jemand in die Wohnung einziehen, ist diese Person nicht ebenfalls zwingend als Ver-

tragspartner aufzuführen, dem Vermieter aber zu benennen. Sofern Sie über ein zu geringes Einkommen verfügen, besteht beispielsweise die Möglichkeit, einen Eltern teil mit in den Vertrag aufzunehmen. So kann die Zahlung der Miete gewährleistet werden.

*Jetzt wird  
unterschrieben!  
Herzlichen  
Glückwunsch!*

*Sie sind nun  
Mieter Ihrer  
ersten eigenen  
Wohnung!*





## Auf ewig gebunden?

Mietverhältnisse laufen überwiegend auf unbestimmte Zeit. Dies bedeutet für Sie, dass Sie jederzeit, ohne Angabe von Gründen, kündigen können. Für Sie gilt hier die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten. Je nachdem, wie lange Sie in der Wohnung leben (Mietdauer), verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter. Ab einer Mietdauer von fünf Jahren hat dieser sechs Monate und ab acht Jahren Mietdauer eine neunmonatige Kündigungsfrist. Der Vermieter kann Ihnen nur bei be-

rechtigtem Interesse kündigen (siehe „Time to say goodbye“).

Auch wenn Ihr Mietvertrag auf unbefristete Zeit abgeschlossen wurde, kann eine Kündigung durch eine beidseitige Kündigungsausschlussklausel für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden.

Beispiel: Beinhaltet die Kündigungsausschlussklausel zwei Jahre, verzichten Sie und Ihr Vermieter zwei Jahre auf eine ordentliche Kündigung.



## Zeitmietvertrag

Sie und Ihr Vermieter können auch einen Zeitmietvertrag vereinbaren. Hier ist das Vertragsende von vornherein festgelegt. Während der Mietzeit kann nur außerordentlich gekündigt werden (siehe „Time to say goodbye“).

Voraussetzungen für einen Zeitmietvertrag sind: Der Grund für die Befristung muss unbedingt konkret und nicht nur schlagwortartig genannt werden. Beispiel: Die Tochter des Vermieters möchte nach Ablauf ihres Studiums in die Wohnung ziehen. Wenn

nun an Stelle der Tochter der Sohn die Wohnung nutzen will, ist der Grund der Befristung nicht mehr gegeben. Das befristete Mietverhältnis geht in ein unbefristetes über.

Wir raten Ihnen, vier Monate vor Ablauf des Zeitmietvertrages bei Ihrem Vermieter zu erfragen, ob der Befristungsgrund noch gegeben ist.

Verschiebt sich der Beendigungszeitpunkt, so verlangen Sie entsprechend, in Ihrer Wohnung bleiben zu können.



# Die Sache mit der Miete

Verdeutlichen Sie sich bitte, dass Ihre Hauptpflicht in der rechtzeitigen Zahlung der vollständigen Miete besteht. Die Miete umfasst das gesamte Entgelt für die Leistungen des Vermieters und setzt sich aus Nettomiete, auch Nettokaltmiete genannt, und den Betriebs- und Heizkosten zusammen.

Wir empfehlen, dass Sie Ihrem Vermieter eine Einzugsermächtigung für die Mietzahlung erteilen, denn sobald Sie das Geld nicht bis zum

3. Werktag eines Monats überwiesen haben, sind Sie ohne Mahnung im Zahlungsverzug. Es können Mahnkosten und Verzugszinsen auf Sie zukommen und das nächste Sparschwein wäre fällig!

## *Achtung*

**Sorgen Sie dafür, dass Ihr Konto immer ausreichend gedeckt ist.**

## *... und den Betriebskosten*

Sie werden als Vorauszahlung oder Pauschale bezahlt und enthalten alle Kosten, die regelmäßig durch Gebrauch der Wohnung entstehen. Eine Betriebskostenvorauszahlung wird regelmäßig an die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Ne-

benkosten angepasst, während die Pauschale ein vom Verbrauch unabhängiger, festgelegter Betrag ist, über den nicht abgerechnet wird. Eine Auflistung der vereinbarten Betriebskosten finden Sie auch im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum.

## *Achtung*

**Vergewissern Sie sich genau, welche Kosten Sie an Ihren Vermieter zu zahlen haben, denn oftmals werden Wasser- und Stromkosten direkt mit dem Lieferanten abgerechnet.**

Sie erhalten Ihre Betriebskostenabrechnung spätestens zum Ablauf des Folgejahres. Geschieht dies nicht und Sie müssten eine Nachzahlung leisten, da die angefallenen Kosten höher sind als Ihre Vorauszahlungen, so haben Sie Glück gehabt. Aufgrund des Fristversäumnisses hat der Vermieter keinen Anspruch mehr darauf!

Der Anspruch auf Ihr Guthaben, also wenn die angefallenen Kosten niedriger sind als Ihre geleisteten Vorauszahlungen, besteht aber weiterhin. Das Guthaben wird Ihnen zügig ausbezahlt.

Meist passt der Vermieter im Zuge der Betriebskostenabrechnung Ihre Vorauszahlung an, um eine Nachzahlung im Folgejahr zu vermeiden.

## Mieterhöhungen...

Es gibt mehrere Möglichkeiten für den Vermieter eine Miete zu erhöhen:

- Indexmiete
- Staffelmiete
- Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete
- Erhöhung aufgrund einer Modernisierung

## Indexmiete

Eine Möglichkeit die Miete regelmäßig zu erhöhen, ist die Vereinbarung einer Indexmiete.

Ihr Vermieter ist berechtigt die Miete einmal jährlich an den Verbraucherpreisindex anzupassen. Dieser wird vom Statistischen Bundesamt ermittelt und veröffentlicht.

Die Lebenshaltungskosten unterliegen wirtschaftlichen Schwankungen. Aus diesem Grund sollten Sie sich nicht auf eine „feste“ Miethöhe einstellen. Flexibilität ist hier gefordert! Wenn eine Indexmiete vereinbart ist, darf der Vermieter die Miete nicht zusätzlich erhöhen.

Eine Erhöhung durch Modernisierung darf er nur durchführen, wenn er diese nicht zu vertreten hat.





## Staffelmiete

Die Staffelmiete besagt, dass eine Erhöhung (Staffelung) der Nettomiete automatisch nach gewissen Zeiträumen stattfindet. Der Betrag und das Datum der Erhöhung werden genau in Euro benannt und bei Vertragsabschluss vereinbart. Die Nettomiete erhöht sich automatisch ohne Ankündigung. Weitere Möglichkeiten der

Mieterhöhung sind unzulässig. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung ist hiervon ausgenommen.

### Achtung

Die Miete darf nur einmal jährlich erhöht werden.

## Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Hamburger Mietenspiegel dient als Übersicht über die Mieten Hamburger Wohnungen im Vergleich.

Für die Einordnung Ihrer Wohnung in den qualifizierten Mietenspiegel sind das Baualter, Ausstattung, Lage und Wohnfläche maßgeblich. Der Mietenspiegel wird alle zwei Jahre neu herausgegeben und gibt dem Vermieter einen berechtigten Grund eventuell die Nettomiete zu erhöhen. Achten Sie aber darauf, dass Ihr Vermieter auch das richtige Rasterfeld ausgewählt hat.

Nach Erhalt der Mieterhöhung hat der Mieter eine zweimonatige Über-

legungsfrist, ob er der Anpassung der Miete zustimmt. Stimmt er zu, so ist die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang der Mieterhöhung zu zahlen. Wenn Sie z. B. am 14. Mai die Mieterhöhung bekommen haben, so muss die Zustimmung bis spätestens 31.7. beim Vermieter vorliegen; ab dem 1.8. ist die erhöhte Miete zu zahlen.

**Achtung** Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben und sollte innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 % (Kappungsgrenze) steigen.



## Erhöhung aufgrund einer Modernisierung

Der Vermieter schickt Ihnen vor der eigentlichen Modernisierung, mindestens aber drei Monate vorher, ein Modernisierungs-Ankündigungsschreiben. Es enthält in der Regel folgende Punkte:

- Wann wird modernisiert (Beginn der Arbeiten)?
- Welche neue Miete erwartet mich (voraussichtlicher neuer Mietbetrag, der tatsächliche neue Mietbetrag darf nicht mehr als 10% vom voraussichtlichen abweichen)?
- Wie viel wird gemacht (Umfang der Arbeiten)?
- Wie lange wird gearbeitet (Dauer der Arbeiten)?
- Was wird gemacht (Maßnahmen)?

Nach Durchführung der Modernisierungsarbeiten kann der Vermieter einen Mietzuschlag in Höhe von 11 % der Modernisierungskosten verlangen.



# Ziel: Angenehmer Aufenthalt

## *Instandhaltung und Instandsetzung*

Der Vermieter sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume. Was der Unterschied ist, sei hier erklärt: Unter Instandhaltung sind vorbeugende Maßnahmen zu verstehen, die den bestehenden Zustand aufrechterhalten bzw. drohenden Schaden von vorn herein unterbinden. Beispiel: Regelmäßige Wartung der Heizungsanlage. Instandsetzung bedeutet, dass ein ordnungswidriger Zustand in einen ordnungsgemäßen überführt wird. Beispiel: Der Vermieter ist zur Neuanschaffung eines Wasserboilers verpflichtet, wenn eine Reparatur des defekten Boilers nicht mehr möglich ist.

## *Modernisierung*

Grundsätzlich ist es so, dass Sie jegliche Maßnahmen dulden müssen, die zur Erhaltung der Mieträume oder



des Wohngebäudes notwendig sind. Nach Durchführung dieser Maßnahmen können 11% der aufgewendeten Kosten als Modernisierungszuschlag verlangt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- der Gebrauchswert der Mietsache erhöht sich nachhaltig
- das allgemeine Wohnverhältnis ist auf Dauer verbessert und/oder
- nachhaltige Einsparungen von Energie und Wasser sind oder werden erreicht.

## Schönheits- reparaturen

In der Regel vereinbaren die Mietparteien, dass der Mieter während der Mietzeit die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung handwerksgerecht durchzuführen hat:

- Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken
- Pflegen und Reinigen der Fußböden
- Streichen der Türen, Fenster und Außentüren (natürlich von Innen!)
- Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen.

Die Wohnung ist nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurück zu geben, der bestehen würde, wenn Sie alle Schönheitsreparaturen durchgeführt hätten.

## Mängel

Entdecken Sie in Ihrer Wohnung einen Mangel, z.B. ein undichtes Fenster, Feuchtigkeit, ungenügende Heizmöglichkeit, teilen Sie dies Ihrem Vermieter mit (Anzeigespflicht). Der Vermieter sollte den Mangel kurz-

fristig beheben. Geschieht dies nicht, können Sie die Miete mindern. Die Höhe der Minderung richtet sich nach dem Umfang des Mangels. Eine Mietminderung wird von der Bruttomiete berechnet. Die Betriebskosten sind weiterzuzahlen.

## Bauliche Veränderungen

Wenn Sie Um- oder Anbauten in Ihrer Wohnung vornehmen möchten, z. B. Laminat verlegen wollen, dann nur mit Erlaubnis des Vermieters. Bei Auszug fragen Sie Ihren Vermieter ob er diese übernehmen möchte. Dann steht Ihnen ggf. ein angemessener Ausgleich zu. Vorzugsweise ist das der so genannte Zeitwert, also die Kosten des Laminats und des Verlegens, abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung.

## Achtung

Möchte der Vermieter Ihre Änderungen nicht übernehmen, so muss die Wohnung wie bei Einzug zurückgegeben werden. Der ursprüngliche Zustand der Wohnung ist dann auf eigene Kosten wieder herzustellen.



# Sie und „der Rest der Welt“

## Untervermietung

Nach Abschluss des Mietvertrages können Sie an einer Untervermietung interessiert sein. Der häufigste Grund ist finanzieller Art. Holen Sie sich bitte die Erlaubnis des Vermieters zur gesamten oder teilweisen Überlassung der Wohnung ein. Allerdings kann dieser seine Zustimmung verweigern, wenn

- in der Person ein wichtiger Grund vorliegt (z.B. Zahlungsunfähigkeit),
- eine Überbelegung der Wohnung bestehen würde,
- oder aus sonstigen Gründen (z.B. ein Hundehalter möchte in eine Wohnung mit Hundehaltungsverbot).

Der Vermieter kann die Erlaubnis auch von Ihrer Zustimmung zu einer Mieterhöhung abhängig machen, schließlich wird die Mietsache durch Einzug einer weiteren Person auch stärker abgenutzt. Bedenken Sie: Mieter haften für ihre Untermieter!

## Tierhaltung

In der Wohnung dürfen Sie nur Kleintiere wie Fische, Wellensittiche und Kaninchen halten. Bei anderen Tieren wie Hund und Katze benötigen Sie die Erlaubnis des Vermieters. Bitte achten Sie darauf, dass durch die Haltung keine Schäden an der Mietsache entstehen. Erteilt Ihnen der Vermieter die Erlaubnis zur Haltung eines Hundes, kann er sie bei wichtigem Grund wieder entziehen. Dieser ist bei Lärmbelästigung durch stundenlanges Bellen sowie drohender Gefahr des Anfallens oder Bisses gegeben. Eine Ausnahme dieser Tierhaltungsregel gilt beispielsweise bei

Mietern, die auf einen Blindenhund angewiesen sind.



## Hausordnung

Die Hausordnung ist Bestandteil des Hamburger Mietvertrages für Wohnraum und dient dem friedlichen Zusammenleben der Bewohner durch Regeln über den

- I. Schutz vor Lärm und allgemeiner Belästigung (Ruhezeiten),
- II. Sicherheit (Verschließen der Haustür, Freihalten der Fluchtwege) und
- III. Reinigung (Entsorgung des Abfalls, Sauberkeit).

Sollte der Vermieter keine Firma mit beispielsweise der Treppenhausreinigung beauftragt haben, dürfen Sie den Besen schwingen! Alle erforderlichen Materialien besorgen Sie bitte auf eigene Kosten.

## § 30 Sonstige Vereinbarungen

Hier können die anderen 29 Paragraphen des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum ergänzt und für Ihr Mietverhältnis gewünschte Vereinbarungen getroffen werden. Diese können folgende sein:

- Anmeldung bei Versorgungsämtern,
- Anbringen von einheitlichen Klingel- und Briefkastenschildern auf eigene Kosten
- Erlaubnis der Hundehaltung
- Courtagepassus des Maklers.

## Achtung

Halten Sie die Hausordnung ein. Änderungen oder Erweiterungen sind für Sie bindend, sofern sie rechtlich zulässig sind. Bedienen Sie vorhandene Maschinen ordnungsgemäß und beaufsichtigen Sie diese während des Betriebes. Unterlassen Sie das Füttern von Tauben - so vermeiden Sie Schmutz und Belästigung.



## Time to say goodbye...

*Irgendwann ist es soweit, Sie müssen sich gewollt oder ungewollt von Ihrer Wohnung trennen.*

Dabei muss es nicht immer Kündigung heißen. Weitere Möglichkeiten ein Mietverhältnis zu beenden sind ein Aufhebungsvertrag, also eine Einigung zwischen Ihnen und Ihrem Vermieter oder Ablauf des Zeitmietvertrages.

Die Kündigung ist allerdings die häufigste Art das Mietverhältnis zu beenden, daher werden wir nun tiefer in das Thema eintauchen.



Es gibt die ordentliche Kündigung, die fristgemäße außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist und die fristlose außerordentliche Kündigung.

**Erklärungsbedarf? Wir liefern die Erklärung:**

### *Ordentliche Kündigung*

Sie können jederzeit ohne Angabe eines Grundes kündigen. Allerdings müssen Sie die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten beachten.

Beispiel: Sie kündigen zum 3. Werktag im Mai 2009. Ihre Kündigung ist also zum 31. Juli 2009 wirksam. Wenn Ihr Kündigungsschreiben



nach dem 3. Werktag ankommt, so verschiebt sich das Mietende um einen Monat.

Will Ihr Vermieter kündigen, benötigt er ein sog. berechtigtes Interesse:

→ Eigenbedarf (der Vermieter möchte die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen, oder

den Angehörigen seines Haushaltes nutzen)

- Erhebliche schuldhaftige Pflichtverletzung Ihrerseits (bekanntestes Beispiel: Nichtzahlung der Miete)
- Verhindern einer wirtschaftlichen Verwertung (Beispiel: Abriss des Hauses, wenn Sanierung zu teuer wäre)

## Außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist

Auch wenn Ihr Mietvertrag auf unbefristete Zeit abgeschlossen wurde, kann eine Kündigung durch die Kündigungsausschlussklausel für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden (siehe „Auf ewig gebunden?“).

Dies gilt nur für das ordentliche Kündigungsrecht, es kann jedoch immer noch außerordentlich gekündigt werden.

Eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist bedeutet eine Kündigungsfrist von drei Monaten.

Beispiele für eine außerordentliche fristgemäße Kündigung können sein:

### durch den Vermieter:

- gegen Eintrittsberechtigte (z.B. des Erben) nach Tod des Hauptmieters
- bei Zwangsversteigerungen gegenüber den derzeitigen Mietern

### durch Sie als Mieter:

- bei Tod des (Mit-)mieters
- bei Verweigerung der Untermieterlaubnis
- bei Mieterhöhung
- bei Ankündigung und nach Durchführung von Modernisierung
- bei Verträgen, die über 30 Jahre laufen

# Fristlose außerordentliche Kündigung

Ihr Vermieter kann Ihnen außerordentlich fristlos kündigen, wenn ihm, unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung beiderseitigen Interesses, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unzumutbar ist (Generalklausel). Das Selbe gilt im Übrigen auch für Sie.

Klingt ziemlich kompliziert, oder? Zur Vereinfachung hier ein paar Kündigungsgründe:

- Zahlungsverzug
- erhebliche Verletzung der Vertragspflichten (ständig unpünktliche Mietzahlungen/unerlaubte Untervermietung)
- massive Störung des Hausfriedens (Ruhestörung etc.)
- Gesundheitsgefährdung

Im Einzelfall ist eine Abmahnung er-



forderlich, es sei denn, es ist davon auszugehen, dass keine Besserung des Verhaltens bzw. der Situation zu erwarten ist.

## Formvorschrift

Die Kündigung muss schriftlich und mit Unterschrift (Schriftform) erfolgen. Zudem ist die Kündigung zu begründen.

# Besenrein – so soll's sein!

Vor Auszug vereinbaren Sie einen Termin zur Wohnungsabnahme. Dieser findet spätestens am Tag nach Mietende statt. Sie treffen sich vor Ort und begehen gemeinsam alle Mieträume. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Wohnungsabnahme gibt es nicht. Es ist aber für beide Parteien von Vorteil. Denn nach Bescheinigung Ihres Vermieters, die Wohnung mangelfrei abgenommen zu haben, können später entdeckte Mängel nicht mehr geltend gemacht

werden. Sind im Protokoll allerdings Mängel festgehalten worden, so kann der Vermieter Sie durch das Wohnungsabnahmeprotokoll dazu verpflichten, diese zu beseitigen.

**Tipp!** Empfehlenswert ist die Vereinbarung einer Vorabnahme, um ggf. Mängel vor Vertragsende beseitigen zu können.

Grundsätzlich gilt, dass die Wohnung besenrein übergeben werden muss, d.h. dass die Wohnung geräumt bzw. entsprechend die Schönheitsreparaturen durchgeführt sein müssen (siehe „Ziel: Angenehmer Aufenthalt“).

## Achtung

Auch festgeklebte Teppichböden, Laminat, etc. müssen eventuell entfernt werden.



Zudem wird im Abnahmeprotokoll festgehalten, welche Schlüssel zurückgegeben wurden und die Zählerstände von Strom, Gas und Wasser werden notiert. Wir raten – Schauen Sie Ihrem Vermieter ruhig über die Schulter.

Ähnlich läuft die Wohnungsübergabe ab. Auch hier werden sämtliche

Räume gemeinsam begangen und Mängel festgehalten. Hier gilt: Augen auf und gut aufgepasst!

**Tipp!** Bitte achten Sie darauf, dass Sie eine Kopie des Protokolls erhalten.

*Hiermit ist das Kapitel der ersten Wohnung abgeschlossen.  
Die „Next Steps“ bewältigen Sie nun sicher allein!*





# Besichtigungs-Checkliste

**Objektadresse:** \_\_\_\_\_

## Wohnanlage:

- |  |                             |                               |
|--|-----------------------------|-------------------------------|
| Stimmt die Umgebung?   | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| Sind gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden?   | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| Stehen öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe zur Verfügung? (U-Bahn, S-Bahn, Bus) | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| Gibt es genügend Parkmöglichkeiten?  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |
| Kann ein Parkplatz dazugemietet werden?  | <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein |

## Angaben zur Wohnung:

Wohnfläche in m<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_ Lage: \_\_\_\_\_

Anzahl der Zimmer: \_\_\_\_\_ Heizungsart: \_\_\_\_\_

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Balkon            | <input type="checkbox"/> Terrasse         | <input type="checkbox"/> Garten                  |
| <input type="checkbox"/> Internetanschluss | <input type="checkbox"/> Telefonanschluss | <input type="checkbox"/> Kabelanschluss          |
| <input type="checkbox"/> Dachboden         | <input type="checkbox"/> Keller           | <input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss |

Einrichtungsgegenstände die zur Wohnung gehören (z. B. EBK): \_\_\_\_\_

## Kosten

Mietpreis/Monat \_\_\_\_\_ €

Betriebskosten \_\_\_\_\_ €

Welche weiteren Kosten fallen an?

Wasserkosten \_\_\_\_\_ €  in Betriebskosten enthalten

Stromkosten \_\_\_\_\_ €  in Betriebskosten enthalten

Sonstiges: \_\_\_\_\_ €

Stellplatzmiete/Garage: \_\_\_\_\_ €

Sonstige Notizen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Tipp!** Sie sollten damit rechnen, dass die Miete ca. 1/3 des Nettoeinkommens beträgt!

# Mietspiegel 2009 der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -  
(Erhebungsstand: 01.04.2009)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.  
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen in der  
Broschüre "Hamburger Mietspiegel 2009" bzw. im Internet unter  
[www.mietspiegel.hamburg.de](http://www.mietspiegel.hamburg.de) genau beachtet werden.

Baualterklasse/Bezugsfertigkeit		bis 31.12.1918		1.1.1919 - 20.6.1948		21.6.1948 - 31.12.1960		1961 - 1967		1968 - 1977		1978 - 1993		1994 - 2008	
Ausstattung	Wohnlage	ohne Bad und ohne Sammelheizung		mit Bad oder Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung	
		A	B	C	E	F	G	H	I	K	L	M			
normale Wohnlage	1	Mittelwert Spanne Anzahl		7,65 6,26 - 9,40		6,45 5,50 - 7,44	6,37 5,40 - 7,03	7,14 4,90 - 9,05	7,92 6,44 - 9,22					9,05 7,21 - 10,59 11*	
	2	Mittelwert Spanne Anzahl	6,20 4,43 - 8,01 17*	7,20 5,66 - 8,65		6,30 5,59 - 7,31	5,67 5,24 - 6,10	5,85 5,00 - 6,54	6,28 5,35 - 7,36	7,72 5,96 - 9,27			8,02 5,97 - 10,54		
	3	Mittelwert Spanne Anzahl	6,16 4,42 - 7,36 19*	7,61 6,18 - 9,40		5,82 4,91 - 6,86	5,80 5,18 - 6,52	5,27 4,73 - 5,88	5,75 5,19 - 6,18	7,75 6,09 - 9,45			8,17 6,97 - 9,82		
	4	Mittelwert Spanne Anzahl		6,66 5,62 - 7,90		6,13 4,90 - 7,30	6,04 5,32 - 6,49	6,58 5,29 - 8,06 10*	5,63 4,95 - 6,59 20*				8,33 6,53 - 10,41		
gute Wohnlage	5	Mittelwert Spanne Anzahl		9,37 5,73 - 11,98 12*			7,31 6,03 - 8,97	7,39 5,78 - 9,40 16*	9,71 7,98 - 11,80 16*						
	6	Mittelwert Spanne Anzahl	7,34 6,00 - 8,66 11*	8,10 5,97 - 10,04		7,22 5,84 - 8,51	6,33 5,54 - 7,44	6,59 5,68 - 7,49	7,74 5,69 - 9,97	9,41 7,41 - 10,93			10,30 8,35 - 11,64		
	7	Mittelwert Spanne Anzahl	7,46 6,11 - 9,44 14*	8,24 6,72 - 10,26		7,81 6,20 - 9,71	6,96 5,82 - 8,19	6,27 5,14 - 7,58	6,42 4,89 - 8,24 27*	8,80 7,23 - 10,51			10,16 8,57 - 11,16		
	8	Mittelwert Spanne Anzahl	7,20** 5,94 - 8,44 13*	8,01** 6,29 - 9,07		7,52** 6,80 - 8,00	8,45** 6,25 - 10,49	8,14 7,48 - 9,79 11*	8,50** 7,22 - 10,31 14*	9,50 7,69 - 11,17			11,63** 8,72 - 14,50		
9	Mittelwert Spanne Anzahl	7,75 6,86 - 9,44 10*	8,20 6,71 - 10,07		7,56 6,55 - 9,02 27*							10,10 7,82 - 13,21 15*			

Bei Leerfeldern konnten aufgrund geringer Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden.

\* Diese Felder haben aufgrund einer geringen Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

\*\* Gilt nur für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 91 m<sup>2</sup> bis unter 131 m<sup>2</sup>.