

Besser wohnen
Sammelheft #4



Mein Mietvertrag





Stehend lagern und transportieren
Transport and store upright





» *Was man schwarz auf
weiß besitzt, kann man
getrost nach Hause
tragen.* «

Johann Wolfgang von Goethe, Dichter

Schwarz auf weiß

*Formalitäten und Papierkram werden oft als unangenehm angesehen. Dabei können sie vieles regeln, um Probleme gar nicht erst entstehen zu lassen.
Bestes Beispiel: der Mietvertrag.*

Ein verbindliches Geschäft kommt zumeist erst durch eine Unterschrift zustande. Das ist im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter nicht anders. Der Mietvertrag regelt Rechte und Pflichten beider Parteien, um Verbindlichkeit zu schaffen und die zentralen Aspekte festzuhalten. Die Höhe der Miete und der Nebenkosten, Kündigungsfristen und Regelungen zur Haltung von Haustieren sind im Mietvertrag ebenso niedergeschrieben wie etwaige Bestimmungen zur Kaution oder zu Schönheitsreparaturen.

So sehr sich Mieter und Vermieter nach Klarheit sehnen, so sehr ist das Thema Mietvertrag aber auch immer wieder Anlass für aufwändige Gerichtsverfahren. Regelmäßig gibt es Urteile, die zuweilen komplette Passagen aus Vertragswerken für ungültig erklären.

Wer den Mietvertrag unterschrieben hat, sollte den Inhalt in jedem Fall gut kennen, um nicht Abmahnungen oder gar eine fristlose Kündigung zu riskieren. Zusätzlich zum Mietvertrag ist es wichtig, ein Übergabeprotokoll anzufertigen, das von beiden Seiten unterzeichnet wird. So kann der Mieter nachweisen, dass später festgestellte Mängel nicht auf ihn zurückzuführen sind.



Sechs Begriffe aus dem Mietrecht

Über die Schwelle // Der Vermieter darf nach vorheriger Ankündigung etwa alle ein bis zwei Jahre eine Besichtigung der Wohnung durchführen, um eventuelle Schäden festzustellen. Ausnahme ist ein akuter Notfall.

Hier darf ich bleiben // Mietverhältnisse stehen in Deutschland unter besonderem Schutz, eine Kündigung seitens des Vermieters muss wohl begründet sein und zahlreiche Voraussetzungen erfüllen. Der Mieter hat gewöhnlich eine Kündigungsfrist von drei Monaten; seitens des Vermieters verlängert sich diese Frist hingegen nach fünf Jahren auf sechs und nach acht Jahren auf neun Monate.

Herzlich Willkommen

// Erlaubt der Mietvertrag eine Untervermietung, ist alles klar. Im anderen Fall ist die Zustimmung des Vermieters notwendig. Eine Beherbergung von Gästen über einen Zeitraum von maximal sechs Wochen ist erlaubt und gilt nicht als Untervermietung.





Aber bitte mit Zinsen // Der Vermieter kann eine Kaution in Höhe von bis zu drei Monats-Kaltmieten als Sicherheit verlangen. Das Geld ist vom Vermieter separat vom eigenen Vermögen anzulegen, die Zinserträge stehen dem Mieter am Ende des Vertragsverhältnisses zu. Der Mieter darf die Kaution in bis zu drei Raten leisten.

Wenn der Lack ab ist // Wie Schönheitsreparaturen zu handhaben sind, steht im Mietvertrag.

Hund, Katze, Maus? // Die Haltung von Kleintieren wie Fische oder Goldhamster ist grundsätzlich gestattet. Anders sieht es bei Hunden und Katzen aus; hier können Vermieter eine Haltung untersagen, wenn eine Beeinträchtigung der Wohnung oder der Nachbarn droht. Voraussetzung: Die Haltung wurde nach schriftlichem Antrag genehmigt.

Ordnung muss sein

Wer putzt das Treppenhaus? Wann muss ich leiser sein? Eine Hausordnung sorgt für Klarheit.

In Mietshäusern mit mehreren Parteien kommen Menschen zusammen, die oft ganz unterschiedliche Interessen und Vorlieben haben. Um ein möglichst reibungsloses Miteinander zu fördern, sollte eine Hausordnung wichtige Rechte und Pflichten im Sinne aller regeln.

Häufiger Streitpunkt: Die Sauberkeit im Treppenhaus. In regelmäßigen Abständen – üblicherweise wöchentlich – wechseln sich die Mietparteien bei der Reinigung ab. Geregelt sein muss, ob der Vermieter den Plan aufstellt oder die Mieter dies untereinander verbindlich organisieren. Der Einsatz einer Reinigungsfirma vermeidet solche Streitpunkte ebenfalls.

Ärger entsteht oft auch beim Thema Lärm. Eine Hausordnung sorgt hier für

Verbindlichkeit. Die Mittagszeit (13 bis 15 Uhr) und eine Phase zwischen 22 und mindestens 7 Uhr erfordern besondere Rücksichtnahme; Zimmerlautstärke ist dann beispielsweise bei Musik und Fernsehen der Maßstab.

So sehr die Hausordnung ein verbindliches Instrument für das Miteinander darstellt, so wenig sollte man sich hinter ihr verstecken: Bei Problemen ist das freundliche Gespräch mit den Nachbarn unerlässlich. Meinungsverschiedenheiten sind nicht immer zu vermeiden, aber für ein oft jahrelanges Nebeneinander sollten sie stets nur eine möglichst kurze Ausnahme bilden.



Noch **Fragen?**

Bei speziellen Fragen rund um das Thema Mietvertrag gibt es kompetente Hilfe.

Mieterverein Oldenburg und Umgebung e.V.

Staugraben 1a
26122 Oldenburg
Telefon (0441) 778 01 85
mieterverein-ol@t-online.de
www.mieterverein-oldenburg.de

Verbraucherzentrale Niedersachsen

Julius-Mosen-Platz 5
26122 Oldenburg
Telefon (0441) 133 03

Deutscher Mieterbund e.V.

Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon (030) 223 23 - 0
info@mieterbund.de
www.mieterbund.de

Viele Antworten auf Fragen zum Mietrecht finden Sie auch im Internet:



[http://ratgeber.immowelt.de/
wohnen/recht/
mietrechtslexikon.html](http://ratgeber.immowelt.de/wohnen/recht/mietrechtslexikon.html)



[http://www.mieterbund.de/
service.html](http://www.mieterbund.de/service.html)



Unsere Mietverträge sind so gestaltet, dass keine Fragen offen bleiben sollen. Wenn Sie dennoch einmal etwas nicht verstehen oder zusätzliche Informationen benötigen, stehen wir Ihnen natürlich zur Verfügung und helfen gerne weiter.

Ihr Ansprechpartner:
Klaus Kayser
Telefon (0441) 9708-125

35,89 Mio.

Deutsche wohnen zur Miete.

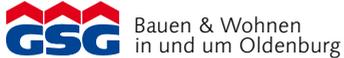
Quelle: Statista GmbH

Impressum

Herausgeber: GSG OLDENBURG Bau- und Wohngesellschaft mbH, Straßburger Str. 8, 26123 Oldenburg · **V.i.S.d.P.** Stefan Köner, GSG OLDENBURG · **Redaktion:** Mediavanti oHG – Agentur für Text und Konzept, www.mediavanti.de · **Konzept und Gestaltung:** STOCKWERK2 – Agentur für Kommunikation, www.stockwerk2.de · **Bildnachweis:** suze, photocase.de (Titel); jokebird, photocase.de (Seite 2 und 3); cydonna, photocase.de (Seite 5); emoji, photocase.de (Seite 9)



Besser wohnen
Sammelheft #4



GSG OLDENBURG
Bau- und Wohngesellschaft mbH

Straßburger Straße 8
26123 Oldenburg
Telefon (0441) 9708-0
Fax (0441) 9708-163
gsg-info@gsg-oldenburg.de

www.gsg-oldenburg.de