

# Die Zehn Gebote für die MieterInnen



- I. Prüfe die Vollmacht des Wohnungsmittlers! Falls diese nicht existiert, ist der Vertrag ungültig.
- II. Leiste keine vorschnelle Unterschrift, und handle eine angemessene Bedenkzeit aus! Lassen dich nicht unter Druck setzen! Seriöse Anbieter geben Dir Bedenkzeit, um sich in Ruhe einen Überblick zu verschaffen.
- III. Das sogenannte „Anbot“ ist keine Reservierung der Wohnung für den potentiellen Mieter, sondern dieser verpflichtet sich dazu, die Wohnung zu mieten, wenn der Vermieter damit einverstanden ist. Seit 1. Juli 1996 kannst Du von einem Anbot, das bei der ersten Wohnungsbesichtigung unterschrieben wurde, binnen einer Woche zurücktreten. „Stornogebühren“ sind ungesetzlich.
- IV. Achte auf den Zustand des Hauses! Wenn Investitionen zur Erhaltung des Hauses getätigt werden, könnte Deine monatliche Belastung deutlich erhöht werden.
- V. Vereinbare bei Abschluß eines befristeten Mietvertrages unbedingt Kündigungsgründe, sonst könntest Du trotz vorzeitiger Kündigung weiter zur Kasse gebeten werden!
- VI. Zahle nie, bevor Du den Mietvertrag unterschrieben hast!
- VII. Achtung bei Vermittlungsprovisionen! Es wird meistens zu viel verlangt. Für Mietverträge, die länger als drei Jahre gelten, darf der Wohnungsmittler drei Bruttomonatsmieten fordern, bei einer Frist von mindestens zwei bis höchstens drei Jahren zwei Bruttomonatsmieten. Wird die Wohnung für weniger als zwei Jahre vermietet, steht ihm nur eine Bruttomonatsmiete zu.
- VIII. Falls Wohnungsschäden auftreten, haftet nicht in jedem Fall der Mieter.
- IX. Vorsicht bei Kauttionen! Fotografiere die Wohnung bei der Übernahme, so können Dir nach Ablauf des Mietverhältnisses keine Schäden untergejubelt werden.
- X. Lasse Dich von Fachleuten ( Mietervereinigung , VEWOS) beraten und den Mietvertrag überprüfen!

■ Andreas Lugmaier



## Zulässige Befristungen im Mietrecht

Die Vereinbarung einer Befristung eines Mietverhältnisses muß schriftlich erfolgen und muß den Endtermin, zu dem das Mietverhältnis endet, enthalten. Ab 1. März 1997 gilt folgende Regelung:

- Mietwohnungen in Althäusern (erbaut vor 1945) dürfen in einem flexiblen Zeitrahmen zwischen mindestens 3 Jahren und höchstens 10 Jahren befristet vermietet werden. Die Befristung bewirkt einen Abschlag von der Richtwertmiete:
  - Bei einer Mietdauer von unter 4 Jahren 30 % Abschlag,
  - unter 7 Jahren 20 % Abschlag und
  - bis zu 10 Jahren 10 % Abschlag.
- Bei Eigentumswohnungen fällt die bisherige Obergrenze von 10 Jahren für Befristungen weg. Hier gibt es keinen gesetzlichen Zeitraum für Befristungen mehr.
- Für Untermietverträge gilt eine Höchstdauer der Befristung von 5 Jahren.
- Ausbildungsverträge enden mit Beendigung oder Abbruch des Studiums oder bei Vollendung des 27. Lebensjahres des Mieters, jedenfalls nach Ablauf von fünf Jahren. Der Vermieter muß nach Ablauf der vereinbarten Frist den Mieter auffordern, die Wohnung zu räumen, ansonsten kommt es zu einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses.

■ Andreas Lugmaier