

Dr. Otto N. Bretzinger

# Der Mieter- assistent

Set mit allen Musterbriefen, Formularen  
und Checklisten, die Sie als Mieter brauchen



- Mieter-Selbstauskunft
- Übergabeprotokoll
- Modernisierungsvereinbarung
- Kündigung

# DER MIETERASSISTENT

**Set mit allen Musterbriefen, Formularen und Checklisten, die Sie als Mieter brauchen – u.a. Mieter-Selbstauskunft, Übergabeprotokoll, Modernisierungsvereinbarung, Kündigung**

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2022 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim  
Telefon 0621/8626262  
Telefax 0621/8626263  
www.akademische.de

1. Auflage  
Stand: Januar 2022

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik  
Geschäftsführung: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden  
Frontcover Bildquelle: © Antonioguillet – adobe.stock.com  
Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-154-9

**Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)**

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr).  
Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Vorwort

In Deutschland bestehen über 35 Millionen Mietverhältnisse. Nahezu jeder wird in seinem Leben einmal mit mietrechtlichen Fragen konfrontiert. Das Mietrecht ist also ein ganz wichtiges Rechtsgebiet in unserem Alltag. Und der Mietvertrag ist für viele Menschen von existenzieller Bedeutung. Dabei werden die Beteiligten, Vermieter und Mieter, nicht nur mit rechtlichen Fragen und Problemen konfrontiert; beim Mietrecht geht es insbesondere auch ums liebe Geld. Im Schnitt wenden wir nämlich mehr als ein Drittel unseres Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Nebenkosten auf.

Das gesetzliche Mietrecht räumt Ihnen als Mieter viele Rechte und Ansprüche gegen den Vermieter ein. Leider ist es aber in der komplizierten Welt der Paragraphen nicht einfach zu beurteilen, welche Rechte Ihnen im konkreten Einzelfall zustehen und wie Sie diese Rechte gegenüber Ihrem Vermieter geltend machen können. So kann unter anderem Streit darüber entstehen, ob Sie in Ihrer Wohnung ein Haustier halten dürfen, Sie zur Untervermietung berechtigt sind, Sie eine Mieterhöhung hinnehmen müssen, wegen eines Mangels die Miete gemindert werden darf, ob Sie eine Wohnungsmodernisierung zu dulden haben, sich an Reparaturkosten finanziell beteiligen müssen oder ob Sie bauliche Veränderungen an der Wohnung vornehmen dürfen. In diesen Fällen sollten Sie sich nicht auf Ihr Gefühl verlassen. Maßgebend sind im Streitfall allein die mietvertraglichen Regelungen und das gesetzliche Mietrecht. Und schon kleine Fehler können Sie teuer zu stehen kommen.

Wenn Sie als Mieter rechtliche und finanzielle Fehler vermeiden wollen, sollten Sie sich rechtzeitig mit den mietrechtlichen Regelungen und Grundsätzen befassen. Ihre Ansprüche und Rechte zu kennen ist aber nur das eine, das andere ist, diese auch in der Praxis tatsächlich gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Im Alltag scheitern nämlich die Wahrnehmung und die Umsetzung der Ansprüche nicht selten daran, dass gesetzlich vorgeschriebene Formalitäten nicht eingehalten oder die Rechte nicht fristgemäß wahrgenommen werden.

In diesem Buch finden Sie Vertragsmuster, Formulierungshilfen und Musterbriefe, die Ihnen dabei helfen sollen, beim Abschluss des Mietvertrags eine für Sie günstige Rechtslage zu schaffen und Ihre Rechte und Ansprüche im laufenden Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Sie finden u.a. Textbausteine für den Abschluss eines mieterfreundlichen Mietvertrags, für eine Modernisierungsvereinbarung und die einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses durch einen Aufhebungsvertrag, ferner Formulierungshilfen und Musterbriefe für Ihre Ansprüche im laufenden Mietverhältnis und für dessen Beendigung und Abwicklung. Umfangreiche Checklisten geben Ihnen Handlungsanleitungen und fassen bei den wichtigen mietrechtlichen Fragen das Wesentliche zusammen.

Insgesamt will Ihnen der Mieter-Assistent Hilfestellung bei der praktischen Umsetzung Ihrer Rechte und Ansprüche gegenüber dem Vermieter im Wohnungsmietverhältnis leisten.

Dr. iur. Otto N. Bretzinger

Alle Formulare in diesem Ratgeber finden Sie auch zum **Download im Internet**.  
Der Link zur Download-Seite befindet sich am Ende des Ratgebers.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 ANBAHUNG DES MIETVERHÄLTNISES</b>	<b>9</b>
1.1 Anforderungen an die richtige Wohnung	9
1.2 Besichtigung der Wohnung	9
1.3 Energiekosten	11
1.4 Gespräch mit dem Vermieter	12
1.5 Prüfung der Bonität des Mietinteressenten	13
1.5.1 Selbstauskunft des Mietinteressenten	13
1.5.2 Vorlage einer Vormieterbescheinigung	15
1.6 Rückforderung einer unberechtigten Vermittlungsprovision	16
<b>2 ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGS</b>	<b>18</b>
2.1 Inhalt des Mietvertrags	18
2.2 Vorsicht Falle: Vermieterfreundliche Regelungen im Mietvertrag	19
2.3 Wichtige Regelungen im Mietvertrag	20
2.3.1 Vertragsparteien	20
2.3.2 Mieträume	21
2.3.3 Aushändigung der Wohnungsschlüssel	23
2.3.4 Mietzeit	24
2.3.5 Miete	25
2.3.6 Staffelmiete	27
2.3.7 Indexmiete	28
2.3.8 Betriebskosten	29
2.3.9 Mietsicherheit	31
2.3.10 Zustand der Mieträume	32
2.3.11 Benutzung der Mieträume	33
2.3.12 Instandhaltung der Mieträume	34
2.3.13 Übertragung von Kleinreparaturen auf den Mieter	35
2.3.14 Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter	36
2.3.15 Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters und bauliche Veränderungen	37
2.3.16 Bauliche Veränderungen durch den Mieter	38
2.3.17 Tierhaltung	39
2.3.18 Betreten der Mieträume	40
2.3.19 Rückgabe der Mietsache	41
2.3.20 Personenmehrheit als Mieter	42
2.3.21 Hausordnung	43
2.4 Unwirksame Regelungen im Mietvertrag	44
2.5 Mieterfreundlicher Mietvertrag	46
<b>3 WOHNUNGSÜBERGABE</b>	<b>55</b>
3.1 Wohnungsübergabeprotokoll	55
3.2 Aufforderung zur Wohnungsübergabe	57
3.3 Fristlose Kündigung und Geltendmachung von Schadenersatz wegen nicht erfolgter Wohnungsübergabe	58

<b>4</b>	<b>DAS LAUFENDE MIETVERHÄLTNIS</b>	<b>61</b>
4.1	Rückforderung überzahlter Miete und Mietkaution	61
4.1.1	Rückforderung einer überhöhten Miete	61
4.1.2	Auskunftsverlangen wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse	63
4.1.3	Rüge wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse	64
4.1.4	Rückzahlung eines Teils der Miete wegen falscher Wohnflächenberechnung	66
4.1.5	Verweigerung der Zahlung einer verjährten Miete	67
4.1.6	Rückzahlung einer überhöhten Mietkaution	69
4.2	Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung	70
4.2.1	Geltendmachung der Instandhaltung und -setzung durch Mieter	70
4.2.2	Ablehnung von vom Vermieter vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen	71
4.2.3	Ablehnung von vom Vermieter geforderten Schönheitsreparaturen	73
4.2.4	Aufforderung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter	74
4.2.5	Ablehnung des Aufwendungsersatzes für Kleinreparaturen	76
4.2.6	Rückforderung der für Kleinreparaturen gezahlten Rechnung	77
4.3	Überlassung der Wohnung an Dritte/Untervermietung	78
4.3.1	Anzeige der Aufnahme einer Person in die Wohnung	79
4.3.2	Anzeige und Einholung der Erlaubnis zur Aufnahme des Lebensgefährten in die Wohnung	80
4.3.3	Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Wohnung	81
4.3.4	Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung der gesamten Wohnung	82
4.4	Tierhaltung	84
4.5	Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten	85
4.5.1	Überprüfung der Betriebskostenabrechnung	85
4.5.2	Umlagefähige Betriebskosten	87
4.5.3	Verteilung der Kosten auf die Mieter	89
4.5.4	Überprüfung der Heizkostenabrechnung	89
4.5.5	Aufforderung zur Erteilung einer Abrechnung	91
4.5.6	Verweigerung einer Nachzahlung wegen verspäteter Abrechnung	92
4.5.7	Belegensicht	93
4.5.8	Beanstandung der Abrechnung	94
4.5.9	Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen	96
4.6	Bauliche Veränderungen durch den Vermieter	97
4.6.1	Härteeinwand des Mieters gegen Modernisierungsmaßnahme	98
4.6.2	Geltendmachung von Aufwendungsersatz	100
4.6.3	Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung	101
4.7	Bauliche Veränderungen durch den Mieter	104
4.7.1	Einholung der Erlaubnis für bauliche Veränderungen durch den Mieter	104
4.7.2	Modernisierungsvereinbarung	105
4.7.3	Einholung der Erlaubnis für eine behindertengerechte Einrichtung	111
4.8	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	113
4.8.1	Voraussetzungen für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	113
4.8.2	Einzuhaltende Fristen bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete	115
4.8.3	Ablehnung bzw. teilweise Zustimmung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen falscher Berechnung der Vergleichsmiete	116
4.8.4	Teilweise Zustimmung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen Überschreiten der Kappungsgrenze	118
4.8.5	Ablehnung einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wegen Nichteinhaltung der Sperrfrist	119

4.9	Mieterhöhung wegen Modernisierung der Wohnung durch den Vermieter .....	121
4.9.1	Mieterhöhung durch Umlegung der aufgewendeten Kosten .....	121
4.9.2	Voraussetzungen einer Modernisierungsmieterhöhung .....	122
4.9.3	Ablehnung der Modernisierungsmieterhöhung .....	123
4.10	Wohnungsmängel .....	125
4.10.1	Mängelanzeige und Aufforderung zur Beseitigung des Mangels .....	125
4.10.2	Mängelanzeige mit Mietminderung .....	126
4.10.3	Mietminderungstabelle .....	128
4.10.4	Mängelanzeige mit Zahlung der Miete unter Vorbehalt .....	137
4.10.5	Zurückbehaltung der Miete nach erfolgloser Mängelanzeige .....	138
4.10.6	Beseitigung des Mangels durch den Mieter und Anforderung des Aufwendungsersatzes .....	140
4.11	Ablehnung einer Wohnungsbesichtigung des Vermieters .....	141
<b>5</b>	<b>BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES .....</b>	<b>143</b>
5.1	Ordentliche (fristgemäße) Kündigung durch den Mieter .....	143
5.2	Außerordentliche Kündigung des Mieters mit gesetzlicher Frist .....	144
5.2.1	Kündigung des Mieters wegen Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete .....	144
5.2.2	Kündigung des Mieters wegen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters .....	145
5.2.3	Kündigung des Mieters wegen Verweigerung der Untervermietung .....	146
5.2.4	Kündigung des überlebenden Mieters bei Tod des Mitmieters .....	148
5.2.5	Kündigung der Erben bei Tod des Mieters .....	149
5.3	Außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters .....	150
5.3.1	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs .....	150
5.3.2	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Gesundheitsgefährdung .....	152
5.3.3	Fristlose Kündigung des Mieters wegen Störung des Hausfriedens .....	153
5.4	Widerspruch gegen die Kündigung des Vermieters wegen sozialer Härte .....	155
5.5	Befristeter Mietvertrag .....	157
5.5.1	Auskunftsverlangen über Fortbestand des Befristungsgrunds .....	157
5.5.2	Fortsetzungsverlangen des Mieters .....	159
5.6	Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses .....	160
5.6.1	Inhalt des Mietaufhebungsvertrags .....	160
5.6.2	Mietaufhebungsvereinbarung .....	161
5.7	Abwicklung des Mietverhältnisses .....	163
5.7.1	Wohnungsabnahmeprotokoll .....	163
5.7.2	Ablehnung von vom Vermieter geforderten Schönheitsreparaturen .....	165
5.7.3	Inrechnungstellung von Kosten für nicht geschuldete Schönheitsreparaturen .....	167
5.7.4	Abrechnung der Mietkaution .....	169

# 1 Anbahnung des Mietverhältnisses

Bei einem Wohnungsmietverhältnis geht es für den Mieter nicht zuletzt auch ums liebe Geld. Im Schnitt wendet er nämlich mehr als ein Drittel seines Haushaltsnettoeinkommens für Miete und Nebenkosten auf. Deshalb will ein Wohnungsmietverhältnis gut vorbereitet sein. Bereits kleine Fehler können den Mieter teuer zu stehen kommen.

Für die meisten Menschen ist die Wohnung ein wichtiger Bestandteil ihres Lebens. Wer mit seiner Wohnung, in der er lebt, nicht zufrieden ist, vergeudet nicht nur Lebensqualität, sondern auch Geld. Deshalb lauern bereits bei der Wohnungssuche viele Fallstricke, denen es auszuweichen gilt.

## 1.1 Anforderungen an die richtige Wohnung

Die richtige Wohnung zu finden, ist gar nicht so einfach. Man muss sich insbesondere Zeit lassen, denn ein wenig Geduld kann sich in Euro und Cent bemerkbar machen. Bevor Sie sich also auf die Suche nach einer neuen Wohnung machen, müssen Sie sich zunächst darüber klar werden, welche Ansprüche Sie an die Wohnung stellen. Und am besten ist es, wenn Sie vor der Besichtigung alles schriftlich notieren, was Ihnen wichtig ist.

Nehmen Sie sich Zeit für die Wohnungssuche und prüfen Sie, ob die angebotene Wohnung alle Eigenschaften besitzt, die für Sie von Bedeutung sind.

### ► Wohnungsart

- Welche Haus- und Wohnungsart wünschen Sie: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung)?
- Bevorzugen Sie einen Neu- oder einen Altbau?

### ► Lage

- Welche Lage und Umgebung der Wohnung wünschen Sie (Nachbarschaft, soziales Umfeld)?

- Welche Infrastruktur (Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Spielplätze) entspricht Ihren Bedürfnissen?
- Haben Sie Probleme mit Verkehrslärm (z.B. wenn die Wohnung an einer Bahnlinie oder in der Nähe von Sportstätten liegt)?
- Sind Geruchsbelästigungen für Sie ein Problem (z.B. Gewerbe)?

### ► Wohnfläche

- Suchen Sie eine Ein-, Zwei-, Drei- oder Vier-Zimmer-Wohnung?
- Welche Raumeinteilung wünschen Sie?
- Welche Größe müssen die einzelnen Räume haben (Küche, Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer)?

### ► Nebenräume und -flächen

- Muss die Wohnung über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen?
- Benötigen Sie einen Garten?
- Benötigen Sie einen Dachboden und einen Keller? Welche Größe muss der Dachboden bzw. der Kellerraum mindestens haben?
- Benötigen Sie eine Garage oder einen Park- oder Abstellplatz für ein Auto?

## 1.2 Besichtigung der Wohnung

Besichtigen Sie eine Wohnung immer bei Tageslicht. Dann können Sie Besonderheiten und Mängel leichter feststellen. Eine Person Ihres

Vertrauens sollte Sie bei der Besichtigung begleiten: Vier Augen sehen mehr als zwei. Besichtigen Sie eine Wohnung möglichst an einem Werktag

## 1 | Anbahnung des Mietverhältnisses

(an Sonn- und Feiertagen sind mögliche Beeinträchtigungen durch den Berufs- und Anlieferverkehr geringer) und besichtigen Sie unbedingt auch die Umgebung.

Die nachfolgende Checkliste soll Ihnen bei der Wohnungsbesichtigung Hilfestellung leisten.

### Checkliste: Wohnungsbesichtigung

	Ja	Nein
<b>Wohnumfeld</b>		
Gefällt Ihnen die Lage und Umgebung der Wohnung (Nachbarschaft, soziales Umfeld)?		
Entspricht die Infrastruktur (Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kirche, Kindergarten etc.) Ihren Bedürfnissen?		
Sind potenzielle Lärmquellen vorhanden (Verkehr, Bahnlinien, Gewerbe, Sporteinrichtungen etc.)?		
Sind Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten?		
Gibt es Parkplätze oder Garagen?		
Gibt es in der Nähe Einkaufsmöglichkeiten?		
Sind Grünflächen in der Nähe?		
<b>Haus</b>		
In welchem Zustand befindet sich das Haus (Fassade, Dach, Fenster, Türen, Treppenhaus)?		
Ist ein Fahrstuhl vorhanden?		
Ist das Haus hellhörig?		
Gibt es einen Garten oder einen Hof oder Spielgeräte?		
<b>Wohnung</b>		
Warum ist der Vormieter ausgezogen?		
Wie groß ist die Wohnfläche?		
Entspricht der Zuschnitt der Räume Ihren Erwartungen?		
Haben Ihre Möbel Platz?		
Gibt es genügend Licht und Helligkeit in den Räumen?		
Sind im Bad Fenster vorhanden?		
In welchem Zustand befinden sich Türen und Böden?		
Welcher Bodenbelag ist in der Wohnung und gehört er zur Wohnung?		
Welche Qualität haben die Fenster (Verglasung, Rahmen)?		
Hat die Wohnung viele Außenwände?		
Sind ausreichend Elektroinstallationen vorhanden?		
Wie ist der Zustand der Sanitäranlagen (öffnen Sie die Wasserhähne, betätigen Sie die Klospülung, drehen Sie Absperrhähne auf und zu, und überprüfen Sie Emaillebeschichtungen auf Absplitterungen und Risse).		
Sind Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner, Herd und Kühlschrank an der richtigen Stelle?		
Wie wird die Wohnung beheizt (Etagen- oder Zentralheizung, Fernwärme, Gas, Öl, Nachtspeicheröfen etc.)?		
Ist ein Rauchmelder vorhanden?		

	Ja	Nein
Hat die Wohnung einen Balkon und ist dieser in gutem Zustand?		
Gibt es auffällige Mieter im Haus?		
Funktioniert die Klingelanlage?		
Sind Haustiere erlaubt?		
<b>Kalkulation Kosten</b>		
Wie hoch sind die Miete und die Nebenkosten?		
Soll im Mietvertrag eine Staffelmiete vereinbart werden?		
Lassen Sie sich die letzte Betriebskostenabrechnung zeigen?		
Wurde Ihnen der Energieausweis ausgehändigt?		
Wie hoch ist die Mietkaution?		
Müssen Sie eine Maklergebühr zahlen?		
Müssen Sie beim Einzug renovieren?		
Sollen Sie an den Vormieter oder an den Vermieter Abstandszahlungen für übernommene feste Einrichtungen zahlen?		

### 1.3 Energiekosten

Bei der Suche nach der passenden Wohnung sind nicht zuletzt auch die zu erwartenden Energiekosten von Bedeutung. Diese machen vor allem bei nicht sanierten Gebäuden einen immer größeren Teil der Wohnkosten aus. Deshalb müssen Vermieter von Mehrfamilienhäusern seit Mai 2014 dem potenziellen Mieter die Energiedaten nennen.

#### Achtung:

*Wer eine Wohnung vermieten will, muss einem Mietinteressenten den Energieausweis vorlegen, das heißt, der Mietinteressent muss die Möglichkeit haben, den Ausweis einzusehen. Dieser Pflicht genügt der Vermieter, wenn er den Ausweis während der Besichtigung aushängt oder auslegt. Das Original oder eine Kopie des Ausweises muss der Vermieter spätestens beim Abschluss des Mietvertrags dem Mieter übergeben. Andernfalls begeht der Vermieter eine Ordnungswidrigkeit und riskiert ein Bußgeld.*

Es ist zwischen dem verbrauchs- und dem bedarfsorientierten Energieausweis zu unterscheiden. Diesen Ausweisen liegen unterschiedliche Bewertungsverfahren zugrunde, die in der Energiesparverordnung festgelegt sind. Vereinfacht ausgedrückt unterscheiden sich die beiden Ausweisarten wie folgt:

- Der **Energiebedarfsausweis** basiert auf einer Berechnung, wie hoch der Energiebedarf eines Gebäudes aufgrund seiner Bauweise sein soll. Der Beurteilung liegen bauliche Aspekte (z.B. Heizungsanlage, Dämmqualität der Fenster und Wänden) zugrunde.
- Der **Energieverbrauchsausweis** stützt sich dagegen auf den bisherigen Energieverbrauch der Bewohner. Hierzu wird der gemessene Verbrauch aller Wohnungen des Gebäudes der letzten drei Jahre herangezogen.

Achten Sie bei der Wohnungsbesichtigung auf folgende Details, die für die Energiekosten und den Energieverbrauch von wesentlicher Bedeutung sind.

#### ► Wärmedämmung

Wichtig ist eine ausreichende Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke und (bei einem ausgebauten Dachgeschoss) auch der obersten Geschossdecke bzw. des Dachstuhls.

#### ► Fenster

Die Fenster sollten isolierverglast, besser noch wärmeschutzverglast sein.

► **Heizungsanlage**

Wird die Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen (Gas, Öl, Fernwärme) beheizt, müssen Sie mit steigenden Brennstoffpreisen rechnen. Unabhängiger sind Sie, wenn erneuerbare Energieträger (z.B. Holzpellets oder Erdwärmenutzung) verwendet werden.

### 1.4 Gespräch mit dem Vermieter

Der Vermieter wird regelmäßig sorgfältig prüfen, wem er seine Wohnung überlässt. Im Rahmen eines persönlichen Gesprächs oder durch eine Selbstauskunft des Mieters will er möglichst viele Informationen gewinnen, die für seine Entscheidung von Bedeutung sind. In erster Linie wird sich der Vermieter über die Bonität des Mietinteressenten Gewissheit verschaffen wollen. Dem Vermieter steht gegenüber dem Mietinteressenten allerdings kein grenzenloses Fragerecht zu. So darf der Vermieter insbesondere nicht das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Wohnungssuchenden verletzen.

Welche Fragen zulässig sind und welche nicht, können Sie der nachfolgenden Checkliste entnehmen.

**Checkliste:  
Zulässige und unzulässige Fragen**

Fragen zu	Zulässig	Nicht zulässig
<b>Familienstand</b>	x	
<b>Anzahl der Personen, die die Wohnung beziehen wollen</b>	x	
<b>Nationalität</b>		x
<b>Vorstrafen</b>		x
<b>Krankheit/Behinderung</b>		x
<b>Hobbys</b>		x
<b>Aufenthaltsgenehmigung</b>		x
<b>Beruf</b>	x	
<b>Bestehendes Arbeitsverhältnis</b>	x	
<b>Dauer des Arbeitsverhältnisses</b>		x
<b>Befristung des Arbeitsverhältnisses</b>	x	
<b>Rauchgewohnheiten</b>		x
<b>Bestehen einer Rechtsschutzversicherung</b>		x
<b>Familienplanung</b>		x
<b>Sexuelle Orientierung</b>		x

► **Heizenergie**

Mehr Heizenergie wird benötigt, wenn die Wohnung großflächig an Außenwände oder an unbeheizte Gebäudeteile grenzt. Besser ist eine von beheizten Räumen umgebene Wohnung.

Fragen zu	Zulässig	Nicht zulässig
<b>Religionszugehörigkeit</b>		x
<b>Mitgliedschaft in einem Mieterverein</b>		x
<b>Bestehen einer Schwangerschaft</b>		x
<b>Anhängigkeit eines staatsanwalt-schaftlichen Ermittlungsverfahrens</b>		x
<b>Höhe des Nettoeinkommens</b>	x	
<b>Einkommensverhältnisse von Angehörigen</b>		x
<b>Laufendes Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mietinteressenten</b>	x	
<b>Einkommenspfändung</b>	x	
<b>Räumungstitel wegen Mietrückständen</b>	x	
<b>Übernahme der Miete durch Sozialleistungsträger</b>	x	
<b>Haltung von Haustieren</b>	x	

► **Zulässige Fragen**

Auf eine zulässige Frage des Vermieters muss der Mietinteressent wahrheitsgemäß antworten. Andernfalls hat es für ihn nachteilige rechtliche Folgen, wenn das Mietverhältnis zustande kommt:

- Hat der Mieter die Wohnung noch nicht bezogen, liegt der Tatbestand einer rechtswidrigen arglistigen Täuschung vor. Der Vermieter kann den Mietvertrag anfechten und unter Umständen Schadenersatz (z.B. die Kosten für ein neues Inserat in der Tageszeitung) verlangen. Der Mietvertrag ist nach erklärter Anfechtung unwirksam (§ 142 Abs. 1 BGB).
- Entdeckt der Vermieter die Lüge des Mieters erst nach dessen Einzug, ist eine Anfechtung des Mietvertrags nicht mehr möglich. Es liegt aber eine schuldhaftige Pflichtverletzung des Mieters gemäß § 543 Abs. 1 BGB vor. Der Vermieter kann den Mietvertrag

fristlos kündigen, sofern ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen der Pflichtverletzung des Mieters (z.B. wegen der Lüge bei der Selbstauskunft) unzumutbar wäre. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn sich die Falschauskünfte dahingehend auswirken, dass die berechtigten Interessen des Vermieters an regelmäßigen Zahlungseingängen beeinträchtigt werden oder in Zukunft beeinträchtigt sein könnten.

### ► Unzulässige Fragen

Eine unzulässige Frage muss der Wohnungsinteressent nicht beantworten. In diesem Fall besteht für ihn allerdings die Gefahr, dass er die Wohnung nicht bekommt. Deshalb wird er unter Umständen solche Fragen wahrheitswidrig beantworten. Die Falschbeantwortung hat für den Interessenten keine negativen rechtlichen Folgen. Der Vermieter kann den Mietvertrag weder anfechten noch außerordentlich kündigen.

## 1.5 Prüfung der Bonität des Mietinteressenten

Bei der Auswahl des Mieters aus dem Kreis der Mietinteressenten wird für den Vermieter insbesondere auch die Bonität des Mieters sein, weil er sichergehen will, dass der Mieter seiner Hauptleistungspflicht im Mietverhältnis, nämlich die Pflicht, die vereinbarte Miete zu zahlen, nachkommen wird. Deshalb wird sich der Vermieter im Rahmen des rechtlich Zulässigen über den Beruf und den Arbeitgeber sowie über die finanzielle Situation des Mietinteressenten erkundigen.

Grundsätzlich ist der Vermieter berechtigt, Daten zu erheben, die ihm eine Beurteilung erlauben, ob der Mieter in Zukunft in der Lage sein wird, die monatliche Miete zu entrichten. Sein Fragerecht erstreckt sich allerdings nur auf sol-

che Fragen, die mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehen. Der Vermieter muss an den abgefragten Informationen ein berechtigtes Interesse haben und das Recht des Mietinteressenten auf informationelle Selbstbestimmung beachten. Nur dann ist die Frage an den Mietinteressenten zulässig (vgl. 1.4).

Der Vermieter hat mehrere Möglichkeiten, die für seine Entscheidung, an welchen Bewerber er die Wohnung vermietet, maßgebenden Daten zu erheben. Neben der Vorlage von Einkommensnachweisen und Bonitätsauskünften der SCHUFA kommen vor allem die Mieter-Selbstauskunft und die Vorlage einer Vormieterbescheinigung in Betracht.

### 1.5.1 Selbstauskunft des Mietinteressenten

Im Rahmen der Selbstauskunft beantwortet der Mietinteressent bestimmte Fragen des Vermieters zu seinen persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnissen. Dabei wird dem Bewerber ein vorgefertigter Katalog von Fragen vorgelegt, die dieser schriftlich beantworten soll. Abgefragt werden dürfen jedoch nur solche Informationen, die mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehen und an deren wahrheitsgemäßer Beantwortung der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat.

#### ► Keine Verpflichtung des Mieters zur Selbstauskunft

Mietinteressenten sind nicht verpflichtet, eine Selbstauskunft auszufüllen. Wenn es allerdings mehrere Mietbewerber gibt, wird sich der Ver-

mieter allerdings regelmäßig für denjenigen entscheiden, dessen Bonität er aufgrund der Selbstauskunft besser abschätzen kann.

#### ► Wahrheitswidrige Angaben

Die schriftliche Beantwortung der Fragen hat für den Vermieter gegenüber mündlichen Angaben des Mietinteressenten den Vorteil, dass er gegebenenfalls beweisen kann, dass Fragen wahrheitswidrig beantwortet wurden. Darauf kann der Vermieter dann die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung bzw. die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses stützen.

## Mieter-Selbstauskunft

Ich/Wir bin/sind an der Anmietung der Wohnung \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [Anschrift, Lage] interessiert.

Hiermit erteile(n) ich/wir im Rahmen der Selbstauskunft dem Vermieter die nachfolgenden Informationen zum Zweck einer möglichen Anmietung des Mietobjekts. Ich/Wir erteile(n) diese Auskunft freiwillig. Mir/Uns ist bekannt, dass der Vermieter keinen Anspruch auf die Selbstauskunft hat. Mir/Uns ist ferner bekannt, dass der Vermieter seine Entscheidung auf die vollständigen und wahrgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Bedingung macht.

Name und Vorname: \_\_\_\_\_

Derzeitige Adresse: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum und -ort: \_\_\_\_\_

Familienstand: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

Monatliches Nettoeinkommen: \_\_\_\_\_

Aktueller Arbeitgeber: \_\_\_\_\_

Selbstständig als \_\_\_\_\_

Name des bisherigen Vermieters: \_\_\_\_\_

■ Soll die Wohnung noch von weiteren Personen bezogen werden?  ja  nein

Wenn ja, von welchen Personen? \_\_\_\_\_

■ Ist eine gewerbliche Nutzung beabsichtigt?  ja  nein

Wenn ja, welche gewerbliche Nutzung ist beabsichtigt? \_\_\_\_\_

■ Ist in der Wohnung Tierhaltung beabsichtigt?  ja  nein

Wenn ja, welche Haustiere sollen gehalten werden? \_\_\_\_\_

■ Bestehen aus dem bisherigen Mietverhältnis Mietrückstände?  ja  nein

■ Wurde in den letzten drei Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben?  ja  nein

Wenn ja, wann? \_\_\_\_\_

■ Wurde in den letzten drei Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgelehnt?  ja  nein

■ Wurde in den letzten drei Jahren gegen Sie eine Räumungsklage erhoben?  ja  nein

Wenn ja, wann? \_\_\_\_\_

- Wurde in den letzten drei Jahren im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis eine Zwangsvollstreckung eingeleitet?  ja  nein

Wenn ja, wann? \_\_\_\_\_

- Beziehen Sie im Zusammenhang mit der zu zahlenden Miete Sozialleistungen?  ja  nein

Wenn ja, welche Sozialleistungen werden bezogen (z.B. Wohngeld)? \_\_\_\_\_

Der/Die Mietbewerber versichern hiermit, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht worden sind. Dem/Den Mietbewerber(n) ist bekannt, dass unrichtige oder vollständige Angaben zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages bzw. zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung führen können.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
[Ort, Datum]

\_\_\_\_\_  
[Unterschrift]

### 1.5.2 Vorlage einer Vormieterbescheinigung

Die Frage nach früheren Wohnverhältnissen des Mieters ist grundsätzlich unzulässig. Das gilt auch für deren Dauer und dem Grund der Beendigung des Mietverhältnisses. Bestehen allerdings noch berechnete und noch offene Mietzinsverpflichtungen aus einem früheren Mietverhältnis, so hat der Mietinteressent diese auf entsprechende Nachfrage wahrheitsgemäß offenzulegen.

Durch eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung Ihres bisherigen Vermieters können Sie nachweisen, dass Sie aus dem früheren Mietverhältnis keine Schulden haben. Können Sie eine solche Bescheinigung Ihres derzeitigen Mieters vorlegen, spricht das für Sie.

### Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Der/Die Mieter \_\_\_\_\_ [Name], bisher wohnhaft in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [Straße, Ort],

- ist/sind den Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis immer vollständig und fristgerecht nachgekommen. Es bestehen keine Mietschulden.
- hat/haben noch Schulden aus dem Mietverhältnis in Höhe von \_\_\_\_\_ €. Hierüber wurde folgende Zahlungsvereinbarung getroffen: \_\_\_\_\_
- hat/haben noch Schulden aus dem Mietverhältnis in Höhe von \_\_\_\_\_ €. Über die Rückzahlung wurde noch keine Zahlungsvereinbarung getroffen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
[Ort, Datum]