

Thema: **Mietvertrag**

Kompetenzen:

- Die Schülerinnen und Schüler wissen, welche Punkte in einem Mietvertrag geregelt werden müssen.
- Sie machen sich mit möglichen Fallstricken vertraut, die der Vertrag enthalten könnte, und lernen ihre Rechte kennen.

Vorgehen:

Die Schüler/innen erhalten einen Mustermietvertrag (z.B. den beigefügten Vertrag des Deutschen Mieterbundes) und erstellen eine Übersicht mit den wesentlichen Punkten, die in einem Mietvertrag geregelt werden müssen (siehe Arbeitsauftrag 1).

Die Ergebnisse werden im Plenum zusammengetragen und diskutiert; unbekannte Begriffe werden geklärt. In diesem Zusammenhang sollte auch in Erfahrung gebracht werden, ob die Schüler wissen, was unter einer Mietpreisbremse zu verstehen ist.

Dann lesen die Schüler den Finanztip-Ratgeber „Darauf sollten Sie bei einem neuen Mietvertrag achten“ und fassen die Ratschläge, die Finanztip gibt, zusammen.

Diese werden anschließend im Plenum vorgestellt und diskutiert.

Arbeitsauftrag 1:

Sehen Sie sich den vorliegenden Mietvertrag genau an und schreiben Sie auf, welche Punkte auf jeden Fall geregelt werden müssen.

Die Ergebnisse werden anschließend im Plenum zusammengetragen.

Arbeitsauftrag 2:

Lesen Sie den Finanztip-Ratgeber „Darauf sollten Sie bei einem neuen Mietvertrag achten“ (<https://www.finanztip.de/mietvertrag/>) und fassen Sie mit eigenen Worten die Ratschläge zusammen, die Finanztip gibt.

Lösung:

Arbeitsauftrag1:

Sehen Sie sich den vorliegenden Mietvertrag genau an und schreiben Sie auf, welche Punkte auf jeden Fall geregelt werden müssen.

Im Mietvertrag müssen folgende Punkte geregelt sein:

- wer Mieter und Vermieter ist
- welche Wohnung (genaue Adresse) gemietet wird
- welche Bestandteile zum Mietobjekt gehören und mitbenutzt werden können
- wie groß die Wohnung ist
- wann das Mietverhältnis beginnt, wann es endet
- wie hoch die Miete ist
- welche Nebenkosten (z.B. Heizkosten, Wasser- und Abwassergebühren, Müllabfuhr, Gebäudereinigung, Grundsteuer) anfallen
- welche Pflichten und Rechte der Vermieter hat
- welche Kündigungsfristen gelten

Arbeitsauftrag 2:

Lesen Sie den Finanztip-Ratgeber „Darauf sollten Sie bei einem neuen Mietvertrag achten“ (<https://www.finanztip.de/mietvertrag/>) und fassen Sie mit eigenen Worten die Ratschläge zusammen, die Finanztip gibt.

Man sollte das Angebot mit einem Vertragsmuster (z.B. vom Deutschen Mieterbund) vergleichen, ggf. kann man den neuen Mietvertrag vom Mieterverein oder von einem Fachanwalt prüfen lassen.

Der Mietpreis sollte mit dem örtlichen Mietspiegel verglichen werden. Auch der Mieterverein kann sagen, ob der Mietpreis angemessen oder überteuert ist.

Wenn im Wohnort die Mietpreisbremse gilt, sollte man auf jeden Fall überprüfen, ob sich der Vermieter an die Vorgaben gehalten hat und nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt.

Ebenfalls sollte man die Nebenkostenvorauszahlung, die im Vertrag gefordert wird, überprüfen. Enthält der Vertrag eine Nebenkostenpauschale gilt es zu überlegen, ob diese sinnvoll und angemessen ist.

Wenn der Vermieter eine Staffelmiete festlegt, so muss bei jeder Staffel die Regelung der Mietpreisbremse beachtet werden – sonst greift die Erhöhung nicht. Die Staffelveinbarung sollte nicht gleichzeitig mit einem Kündigungsverbot verbunden sein.

Im Gegensatz zur Staffelmiete erhöht sich bei einer Indexmiete die Miete nicht automatisch: Der Vermieter muss eine sogenannte Änderungsmitteilung schicken und mitteilen, ab wann die erhöhte Miete fällig ist. Diese Mieterhöhungen unterliegen nicht mehr der Mietpreisbremse.

Auf keinen Fall sollte man auf die Möglichkeit der Kündigung verzichten.

Die Quadratmeterangabe der Wohnung muss im Mietvertrag genau sein.

Auf eine Kleinreparaturklausel sollte im Mietvertrag verzichtet werden. Ist sie vorhanden, gilt es, sie genau zu prüfen.

Die Mietkaution darf höchstens 3 Nettomieten betragen.

Bei einer Wohngemeinschaft ist es günstig, wenn nur einer den Vertrag unterschreibt und mit den anderen Mitbewohnern einen Untermietvertrag abschließt. Wer zu zweit ist, sollte gemeinsam unterschreiben, damit jeder die gleichen Rechte hat.

Es sollte im Vertrag geregelt sein, ob es erlaubt ist, Tiere zu halten.