

Dafür stehen wir GRÜNEN:

WOHNEN DARF KEIN VORRECHT FÜR WENIGE SEIN!

Wir GRÜNE setzen uns für starke Mieter*innenrechte, faire Mietverhältnisse und ein diskriminierungsfreies Göttingen ein.

Wenn ihr beim Wohnen Benachteiligung erlebt aufgrund eures Namens, Herkunft, Behinderungen oder Lebensweise, holt euch Unterstützung bei der Antidiskriminierungsberatungsstelle Göttingen:
www.adb-goettingen.de

Genauere Informationen findet ihr auch hier auf unserer Homepage:



Dieser Flyer stellt keine Rechtsberatung dar. Bei Rechtsstreitigkeiten mit euren Vermieter*innen solltet ihr euch fachkundig beraten lassen. Wir haben euch in unserem anderen Flyer zur Wohnungssuche verschiedene Möglichkeiten dazu aufgelistet.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Geschäftsstelle Göttingen

Wendenstr. 5
37075 Göttingen

T +49 (0)551-55594
Email: info@gruene-goettingen.de

Mängel in der Wohnung/Mietminderung

Viele von euch werden schon ihre Bekanntschaft mit Mängeln in der Wohnung gemacht haben, insbesondere mit Schimmel. Ihr müsst diese Mängel euren Vermieter*innen so schnell wie möglich anzeigen (§ 536c BGB). Einerseits können diese natürlich nur nach Kenntnis des Mangels reagieren. Andererseits kann man euch keinen Vorwurf machen, dass sich die Lage noch verschlechtert hat, wenn ihr den Mangel angezeigt habt.

Zudem steht euch unter Umständen auch das Recht auf Mietminderung zu (§ 536 BGB). Hier ist aber Vorsicht geboten. Eine (anteilige) Einbehaltung der Miete kann zu einer Kündigung führen, wenn die Minderung unberechtigt ist. Ihr solltet euch deshalb unbedingt beraten lassen, bevor ihr die Miete kürzt. Bereits eine Kürzung von über einer Monatsmiete kann zu einer ordentlichen Kündigung führen. Ihr geht auf Nummer sicher, wenn ihr euren Vermieter*innen stattdessen mitteilt, dass ihr die Miete nur unter Vorbehalt zahlt, weil ihr eine Mietminderung prüft. So riskiert ihr keine Kündigung, könnt den Betrag aber trotzdem nachträglich verlangen.

Kündigung

Die Kündigung von Wohnraum ist nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich – auch wenn Vermieter*innen gerne etwas anderes behaupten. Die Kündigungsgründe müssen in der Kündigung angegeben werden und sie kann nur schriftlich erfolgen. Kündigungsgründe sind insbesondere Mietrückstände und die sog. Eigenbedarfskündigung, (§§ 543, 569, 573 BGB). Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen und zu eurem Nachteil abweichende Vereinbarungen sind unwirksam. Besonders für die Eigenbedarfskündigung gibt es sehr enge Voraussetzungen, sodass sich eine rechtliche Beratung möglicherweise lohnt.

Für alle anderen Kündigungsgründe, die sich auf ein Fehlverhalten beziehen (z. B. Ruhestörung) bedarf es vor der Kündigung einer Abmahnung als Warnung.

V.i.S.d.P.: Marvin Ploch, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Kreisgeschäftsstelle Göttingen, Wendenstraße 5, 37075 Göttingen

MIETER*INNEN- RECHTE

Unsere Broschüre

für informierte Mieter*innen

gruene-goettingen.de

Die Wohnungssuche - eine besondere Herausforderung

Die Wohnungssuche ist – besonders in Göttingen – nicht immer einfach, insbesondere wenn ihr in eine andere Stadt zieht oder zeitnahe auf eine neue Wohnung angewiesen seid. Außerdem besteht für viele Mieter*innen der Eindruck, dass sie vom guten Willen ihrer Vermieter*innen abhängig sind – schließlich kann stets die Kündigung drohen. Wir von den GRÜNEN Göttingen möchten euch mit diesem Flyer einen kurzen Überblick über eure wichtigsten Rechte als Mieter*in geben.

Kautions- und (Eltern-)Bürgschaft

Besonders im Bereich der Mietsicherheiten verlangen Vermieter*innen teilweise vollkommen überhöhte Beträge. Vermieter*innen dürfen von euch maximal drei Kaltmieten als Sicherheit verlangen – darunter fallen sowohl die Mietkaution als auch Bürgschaften Dritter (§ 551 BGB). Ihr dürft die Kautionszahlung in drei monatlichen Teilzahlungen leisten. Zudem müssen Vermieter*innen eure Kautionszahlung zu den üblichen Bedingungen anlegen und verzinsen. Ihr habt diese Rechte unabhängig davon, ob in eurem Mietvertrag eine andere Vereinbarung steht – abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Schönheitsreparaturen beim Auszug

Sehr beliebt unter Vermieter*innen sind auch Reparaturklauseln, nach denen ihr beim Auszug die gesamte Wohnung renovieren müsst. Grundsätzlich ist die Instandhaltung der Wohnung Sache der Vermieter*innen. Sie können allenfalls die sog. Schönheitsreparaturen (z. B. Streichen, Bohrlöcher schließen, etc.) im Mietvertrag auf euch abwälzen. Das ist aber nur in engen Grenzen zulässig. Insbesondere müsst ihr die Wohnung nicht entsprechend renovieren, wenn ihr die Wohnung auch unrenoviert übergeben bekommen habt. **Faustregel: Ihr müsst die Wohnung in dem Zustand hinterlassen, in dem ihr sie auch vorgefunden habt.**

Hausrecht heißt: Ich sag, wer reinkommt

Als Mieter*in habt ihr das alleinige Hausrecht. Ihr entscheidet, wer eure Wohnung betreten darf. Das gilt auch für Vermieter*innen. Sie müssen euch sämtliche Schlüssel zur Wohnung aushändigen und dürfen die Wohnung ohne eure Zustimmung nicht betreten. In bestimmten Fällen seid ihr verpflichtet, den Zugang zur Wohnung zu ermöglichen, zum Beispiel für Handwerker*innen oder bei Kauf- und Mietinteressent*innen. Diese Besuche müssen rechtzeitig angekündigt werden, in der Regel ein bis zwei Wochen im Voraus. Eure persönlichen Umstände wie Arbeitszeiten, Urlaube oder Krankheit müssen dabei berücksichtigt werden. Auch bei Auszug müsst ihr Besichtigungen nur in einem zumutbaren Rahmen ermöglichen. Drei bis vier Termine pro Monat gelten als angemessen. Ihr müsst keine häufigen oder kurzfristigen Besichtigungen hinnehmen.

Betriebs- und Nebenkosten

Bei Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen kommt es immer wieder zu Fehlern oder Unklarheiten. Vermieter*innen sind verpflichtet, euch auf Verlangen nicht nur die Abrechnung selbst, sondern auch die dazugehörigen Belege zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Die Abrechnung muss spätestens bis zum Ende des Folgejahres erfolgen, also zum Beispiel bis zum 31. Dezember 2025 für das Abrechnungsjahr 2024. Wird diese Frist nicht eingehalten, müsst ihr mögliche Nachforderungen nicht mehr bezahlen (§ 556 BGB).

Es lohnt sich also, genau hinzuschauen und nachzufragen, wenn etwas unklar ist.



Untervermietung

Vermieter*innen müssen auch die Untervermietung gem. § 553 BGB bei berechtigtem Interesse gestatten, sofern die Wohnung nicht überbelegt wird (Faustregel: Für jede Mieter*in min. 1 Zimmer). Dafür gelten keine hohen Anforderungen; so genügt es bereits, dass ihr eure Mietkosten mithilfe von Untermieter*innen reduzieren wollt. Vermieter*innen können für eine Untervermietung einen angemessenen Zuschlag verlangen. Dieser darf höchstens 20% der vereinbarten Untermiete betragen. Üblich sind zumeist aber deutlich geringere Beträge bis zu 10 € Aufschlag. Wie schon bzgl. der Kautionszahlung ist auch hier eine abweichende Vereinbarung zu eurem Nachteil unwirksam. Ein wichtiger Hinweis zuletzt: Gäste (bis zu 6 Wochen am Stück) zählen nicht als Untermieter*innen und dürfen von euch ohne Nachricht an eure Vermieter*innen beherbergt werden.

Haustiere

Vermieter*innen versuchen teilweise euch die Haustierhaltung pauschal zu verbieten. Tatsächlich dürft ihr Kleintiere (z. B. Hasen, Hamster, etc.) immer halten. Für Hunde und Katzen müsst ihr allerdings die Erlaubnis eurer Vermieter*innen einholen, die dies aber nicht grundlos ablehnen dürfen. Es empfiehlt sich, vor diesem Ersuchen das Einverständnis anderer Mieter*innen einzuholen.