

Inhalt

Die Autoren 12

Vorwort 13

- 1. Bude gesucht? Was tun? 18**
 - 1.1. Ausgangslage berücksichtigen 18
 - 1.2. Klarheit verschaffen, was gesucht wird 20
 - 1.2.1 Zimmer im Studentenwohnheim 21
 - 1.2.2 Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch 24
 - 1.2.3 Möblierter Wohnraum 25
 - 1.2.4 Einliegerwohnraum außerhalb der Vermieterwohnung 26
 - 1.2.5 Einliegerwohnraum innerhalb der Vermieterwohnung 26
 - 1.2.6 Der besser geschützte Wohnraum 27
 - 1.2.7 Sozialwohnung 28
 - 1.3 Eigeninitiative entwickeln 29
 - 1.4 Zeitung (vor dem Frühstück) lesen! (Zeitungsinserate auswerten) 36
 - 1.5 Vermittlung gefällig? 39
 - 1.5.1 Studentenwerk, kommunale Wohnungsvermittlung 39
 - 1.5.2 Makler 41

- 2. Wie werde ich Mieter? (Zustandekommen des Mietvertrags) 49**
 - 2.1 Geht es mündlich? (Der mündlich abgeschlossene Mietvertrag) 49

- 2.2 Brauche ich es schwarz auf weiß?
(Schriftform) 51
- 2.3 Auf den Inhalt kommt es an (Inhalt des
Mietvertrags) 53
 - 2.3.1 Selbst ist der Mann (oder der selbstverfaßte
Mietvertrag) 53
 - 2.3.2 Von der Wiege bis zur Bahre auch
Mietvertrags- Formulare
(Formularmietverträge) 54
 - 2.3.2.1 Mustermietvertrag '76 des
Bundesjustizministeriums 54
 - 2.3.2.2 Vertragsformulare der Vermieterverbände 55
 - 2.3.2.3 (Formular-)verbrieftes Recht immer Recht?
(AGB- Recht) 56

3. Klärungsbedürftige Punkte vor Abschluß eines Mietvertrags 59

- 3.1 Wer vermietet? 59
 - 3.1.1 Vermieter wirkt selbst am Vertrags-
schluß mit 59
 - 3.1.2 Vertragsschluß durch einen Vertreter des
Mieters 60
 - 3.1.3 Ein Mieter als Vermieter (Untermiete) 61
- 3.2 Wem wird vermietet? 61
 - 3.2.1 Einzelmietler 63
 - 3.2.2 Paar mit Trauschein 64
 - 3.2.3 Paar ohne Trauschein 67
 - 3.2.4 Wohngemeinschaft 68
- 3.3 Was wird vermietet? 75
- 3.4 Wie lange wird vermietet? 77
 - 3.4.1 Befristete Mietdauer 77
 - 3.4.2 Zeitmietverträge 79
 - 3.4.3 Unbefristete Mietdauer 81
- 3.5 Zu welchem Preis wird vermietet? 81
 - 3.5.1 Was ist unter dem Strich zu zahlen? 82
 - 3.5.2 Ist ein Wohnen »um jeden Preis« möglich?
(Zur zulässigen Höhe des Mietzinses) 84

- 3.5.2.1 Mietpreisüberhöhung 84
- 3.5.2.2 Mietwucher 86
- 3.5.3 Erleichterung durch Wohngeld? 87
- 3.6 In welchem Zustand ist die Wohnung? 90
- 3.7 Muß ich mich dem Vermieter als ›gläserner Mieter‹ präsentieren? (Selbstauskunft) 91

- 4. An welche bürokratischen Schritte muß ich im Zusammenhang mit dem Abschluß eines Mietvertrags bzw. einem Umzug denken? 96**
 - 4.1 Meldepflichten 96
 - 4.1.1 Ab- und Anmeldung vom bisherigem Wohnort zum Studienort 96
 - 4.1.2 Wehrdienst-, Zivildienstüberwachung 97
 - 4.2 Wohnsitzänderungen bzw. die Gründung eines eigenen Haushalts haben Konsequenzen: 98
 - 4.2.1 Versicherungen 98
 - 4.2.2 Kraftfahrzeuge 99
 - 4.2.3. Radio- und Fernsehgebühren 100

- 5. Was kann ich vom Vermieter verlangen, was muß er dulden, wenn ich endlich Mieter geworden bin? 103**
 - 5.1 Versteht sich: Die gemietete Wohnung (Überlassung des Mietobjekts) 103
 - 5.2 Schlüssel als Zugangsvoraussetzung 106
 - 5.3 Darf ich die Wohnung verändern? 108
 - 5.4 Wer darf in der Wohnung wohnen bzw. sich darin aufhalten? 110
 - 5.5 In welchem Umfang darf ich die Wohnung nutzen? 112
 - 5.6 Darf ich untervermieten? 114
 - 5.7 (Wie) Darf ich Musik machen bzw. hören und wie darf ich Feste feiern? 116
 - 5.8 Wasser, Strom, Gas, Heizung, Radio- und Fernsehempfang 119

- 5.9 Muß der Vermieter meine tierischen Hausgenossen dulden? (Tierhaltung) 125
- 5.10 Kann in der Wohnung auch geparkt werden? (Ab- und Unterstellen von Fahrzeugen) 126
- 5.11 Muß der Vermieter ran, wenn der Wurm in der Wohnung ist oder Tapetenwechsel not tut? (Erhaltung der Mietsache und Durchführung von Schönheitsreparaturen) 128
 - 5.11.1 Grundsatz: Ja, aber ... 128
 - 5.11.2 Was tun, wenn sich Mängel herausstellen? 130
 - 5.11.2.1 Nicht auf Selbstheilungskräfte vertrauen, sondern Initiative ergreifen (Die Mängelanzeige) 130
 - 5.11.2.2 Wenn der Vermieter auf eine Mängelanzeige nicht reagiert: 131
 - 5.11.2.2.1 Ist der Mangel vom Mieter verschuldet? 131
 - 5.11.2.2.2 Motto: Selbst ist der Mann bei der Mängelbeseitigung? 132
 - 5.11.2.2.3 Herabsetzung der Miete? (Mietzinsminderung) 133
 - 5.11.3 Wann gibt es Farbe an die Wand? (Schönheitsreparaturen) 134
- 6. Was kann der Vermieter von mir verlangen? (Pflichten des Mieters) 138**
 - 6.1 Ohne sie macht's keiner: Die Miete (Mietzinszahlung) 138
 - 6.2 Glück gehabt, wenn es ohne sie geht: Einmalige Zahlungen 139
 - 6.2.1 Kautions 139
 - 6.2.2 Voraus-, Abstandszahlungen, Zuschüsse 140
 - 6.3 Selten nebensächlich: Die Nebenkosten 143
 - 6.3.1. Wer trägt die Nebenkosten? 143
 - 6.3.2 Wie sind Nebenkosten abzurechnen? 144
 - 6.4 Darf es von Zeit zu Zeit etwas mehr sein? (Erhöhung der Miete) 148

- 6.4.1 Grundsatz: Ja, aber nicht zu oft und nicht zuviel und überhaupt nur ... 148
- 6.4.1.1 Soweit eine Mieterhöhung nach dem Gesetz gerechtfertigt ist. 148
- 6.4.1.2 Vereinbarte Mieterhöhung (Insbesondere die sog. ›Staffelmiete‹) 149
- 6.4.2 Wann kann der Vermieter an eine höhere Miete denken? (Voraussetzungen der Mieterhöhung) 151
- 6.4.2.1 Ist die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht? 152
- 6.4.2.2 Ist die Wohnung zu ihrem Vorteil verändert worden? 155
- 6.4.2.3 Haben sich die Betriebs- oder Kapitalkosten erhöht? 158
- 6.4.2.4 Kann der Vermieter mit einer Kündigungsdrohung nachhelfen? 160
- 6.5 Kann der Vermieter den Mieter wegen der Abnutzung der Wohnung zur Kasse bitten? 161
- 6.6 Muß ich (Schönheits-)Reparaturen durchführen? Grundsatz: Nur wenn vereinbart ... 162
- 6.6.1 Sind Vermieterpflichten wirksam auf mich übertragen worden? 163
- 6.6.2 Was passiert, wenn ich trotz einer entsprechenden Verpflichtung nicht renoviere? 166
- 6.7 Bin ich auch für Tätigkeiten außerhalb der Wohnung zuständig? 170

- 7. Wie endet das Mietverhältnis? 174**
- 7.1 Beendigung durch Kündigung 174
- 7.1.1 Die ordentliche Kündigung 175
- 7.1.1.1 Die ordentliche Kündigung durch den Vermieter 175

- 7.1.1.1.1 Hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse? 176
- 7.1.1.1.1.1 Berechtigtes Interesse des Vermieters, weil ich den Vertrag schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe? 176
- 7.1.1.1.1.2 Berechtigtes Interesse des Vermieters, weil er meine Wohnung für sich selbst oder nahe Angehörige braucht? (Eigenbedarf) 178
- 7.1.1.1.1.3 Berechtigtes Interesse des Vermieters, weil er sonst an einer angemessenen Verwertung des Grundstücks gehindert ist? 180
- 7.1.1.1.2 Hat der Vermieter Form und Frist eingehalten? 181
- 7.1.1.1.3 Was kann ich tun, wenn der Vermieter gekündigt hat? 184
- 7.1.1.2 Die ordentliche Kündigung durch den Mieter 190
- 7.1.1.2.1 Wie mache ich es richtig, damit es mit Form und Frist keine Probleme gibt? 190
- 7.1.1.2.2 Brauche ich Gründe für meinen Abschied vom Mietverhältnis? 191
- 7.1.2 Die außerordentliche, fristlose Kündigung 193
- 7.1.2.1 Fristlose Kündigung durch den Vermieter 193
- 7.1.2.1.1 Fristlose Kündigung durch den Vermieter, weil ich die Wohnung vertragswidrig gebraucht habe? 193
- 7.1.2.1.2 Fristlose Kündigung durch den Vermieter, weil ich mir eine grobe, schuldhafte Pflichtverletzung habe zuschulden kommen lassen? 195
- 7.1.2.1.3 Fristlose Kündigung durch den Vermieter, weil ich die Miete nicht bezahlt habe? 196
- 7.1.2.2 Fristlose Kündigung durch den Mieter 197
- 7.1.2.2.1 Fristlose Kündigung durch den Mieter, weil der Vermieter den Gebrauch der Wohnung nicht ermöglicht? 198

- 7.1.2.2.2 Fristlose Kündigung durch den Mieter, weil die Wohnung in einem ›gesundheitsgefährdenden Zustand‹ ist? 199
- 7.1.2.2.3 Fristlose Kündigung durch den Mieter, weil der Vermieter seine Pflichten schuldhaft verletzt hat? 200
- 7.1.3 Die außerordentliche, befristete Kündigung 200
- 7.2 Beendigung durch Vereinbarung mit dem Vermieter 201
- 7.3 Beendigung durch Ablauf der vereinbarten Mietzeit 203
- 7.4 Hat eine Änderung auf Mieter- oder Vermieterseite Einfluß auf das Mietverhältnis? 204
- 7.4.1 Verkauf der Wohnung 204
- 7.4.2 Tod des Vermieters 205
- 7.4.3 Tod des Mieters 205
- 7.5 Was ist zu tun, wenn das Mietverhältnis endet? 205

8. Die Vorstellung der einzelnen Universitätsstädte und Hochschulen mit Info-Teil über alles, was für die Wohnungssuche wichtig ist. 209

- 9. Anhang 351**
- 9.1 Literaturverzeichnis 351
- 9.2 Mediadaten der überregionalen Zeitungen 352
- 9.3 Mediadaten der regionalen Zeitungen 352