

## 20 wichtige Tipps zu Wohnungssuche und Mietvertragsabschluss

Mehrere zehntausend Haushalte wechseln in Berlin jährlich ihre Wohnung. Noch weit mehr Mieter befinden sich tatsächlich auf Wohnungssuche. In diesem Info wollen wir einige Tipps für Wohnungssuchende geben und darauf hinweisen, was in rechtlicher Hinsicht besonders zu beachten ist. Beginnen wir mit der Frage, woran der Wohnungssuchende vor Beginn seiner Suche denken sollte.

### 1. Wie findet man eine Wohnung?

Dem Erfindungsreichtum des Einzelnen sind kaum Grenzen gesetzt – die „todsicheren Tricks“ für eine erfolgreiche Wohnungssuche gibt es aber auch nicht. Es bleibt also nur, sich möglichst umzuhören, Freunde und Bekannte zu fragen, oder auch eine Belohnung für die Vermittlung einer Wohnung auszuloben. Darüber hinaus müssen Zeitungsinserate studiert oder selbst aufgegeben werden.

#### Auf die Eigeninitiative kommt es an

Sinnvoll ist es auch, Hausverwaltungen direkt anzuschreiben. Deren Adressen finden sich beispielsweise im Branchenfernsprechbuch. Speziell für Studenten gibt es die studentischen Wohnungsvermittlungen bei den **Studentenwerken** der Universitäten.

### Wohnungsportale und Suchmaschinen

Für die Wohnungssuche per **Internet** können beispielsweise derzeit folgende Adressen hilfreich sein:

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)  
[www.immowelt.de](http://www.immowelt.de)  
[www.immonet.morgenpost.de](http://www.immonet.morgenpost.de)  
[www.tagesspiegel.immowelt.de](http://www.tagesspiegel.immowelt.de)  
[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)  
[www.studentenwerk-berlin.de](http://www.studentenwerk-berlin.de)  
[www.wohnungssuche-berlin.net](http://www.wohnungssuche-berlin.net)  
[www.immobilo.de](http://www.immobilo.de)  
[www.wg-suche.de](http://www.wg-suche.de)  
[www.studenten-wohnung.de](http://www.studenten-wohnung.de)

[www.studenten-wg.de](http://www.studenten-wg.de)  
[www.wgcompany.de](http://www.wgcompany.de) (Wohngemeinschaften)  
[immobilien.de](http://immobilien.de): Einfache Suchmaske, bietet nur die wichtigsten Informationen.

### Suchmaschinen:

[yahoo.de](http://yahoo.de) bündelt die Angebote der Immobilienportale [immobilienmarkt](http://immobilienmarkt.de), [immobilienpool](http://immobilienpool.de), [immowelt](http://immowelt.de), [planethome](http://planethome.de) sowie der [deutsche-immobilienboerse](http://deutsche-immobilienboerse.de); [lycos.de](http://lycos.de) weist per Link auf [immobilien-scout24](http://immobilien-scout24.de) und [wohnung.de](http://wohnung.de) hin.

### 2. Bezirksliches Wohnungsamt

Beantragen Sie beim Wohnungsamt Ihres Bezirkes gegebenenfalls einen Wohnberechtigungsschein (WBS), um eine öffentlich geförderte Sozialwohnung beziehen zu können. Für den Bezug einer Sozialwohnung, die nicht freigestellt wurde, muss ein Wohnberechtigungsschein beziehungsweise eine Bezugsberechtigung vorgelegt werden (siehe unser *Info Nr. 72*). Eine Bezugsberechtigung erhält automatisch jeder Antragsteller auf einen WBS, der die Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz um bis zu 120 Prozent überschreitet.

Auch Wohnungssuchende, die noch keinen Wohnsitz in Berlin haben, können sich an ein Berliner Wohnungsamt wenden. Die Anschriften der Wohnungsämter können Sie unserem *Info Nr. 123* entnehmen.

### 3. Viele Wohnungsarten und Wohnformen

Wohnungssuchende sollten sich vorab darüber klar werden, welche Wohnungsarten oder Wohnformen für sie geeignet sind. Die Wohnungsarten und Wohnformen unterscheiden sich in Fragen

- des Zugangs (Wohnberechtigungsschein bzw. Bezugsberechtigung erforderlich?),
- der Miethöhe und der Mieterhöhungen und
- des Kündigungsschutzes.

Berliner  
Mieterverein



Landesverband Berlin  
im  
Deutschen Mieterbund



#### Man kann folgende Wohnungsarten und Wohnformen unterscheiden:

- freifinanzierte Alt- und Neubauten
- Sozialwohnungen
- mietverbilligte steuerbegünstigte Wohnungen
  - im Westteil der Stadt
- belegungsgebundene Wohnungen im Ostteil
  - der Stadt
- vertraglich geförderte Wohnungen
- Genossenschaftswohnungen
- Einliegerwohnungen
- Wohnen zur Untermiete
- Wohnen in der Wohngemeinschaft
- Mischmietverhältnisse (Teilgewerbe)
- gemietete Eigentumswohnungen
- Werkwohnungen/Dienstwohnungen
- Wohnheime

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 112*.

Neben den mietrechtlichen Unterscheidungskriterien gibt es Nutzungsanforderungen, die Wohnungssuchende nur ein spezielles Wohnungsangebot nachfragen lässt.

So existiert zum Beispiel für Rollstuhlfahrer eine eigene Wohnungsvermittlung des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (Telefon: 9028-5080, [www.mobidat.net/wohnungen/](http://www.mobidat.net/wohnungen/)).

Außerdem existiert eine Beratungs- und Vermittlungsstelle für Menschen mit Behinderung: Tel. 21803-241724.

## 4. Wohnungsvermittlungsvereine

Vorsicht vor sogenannten Wohnungsvermittlungsvereinen! Diese Vereine mit oft gemeinnützig klingenden Namen machen das große Geschäft mit den Wohnungssuchenden: Für einen Mitgliedsbeitrag von bis zu 150 Euro versprechen die Vereine die Vermittlung einer Wohnung. Die Aussichten, über einen solchen Verein eine Wohnung zu bekommen, sind aber äußerst gering. Den Vereinsbeitrag kann man sinnvoller investieren. Wer auf einen solchen Verein hereingefallen ist, kann die Gebühr nur dann mit Erfolg zurückverlangen, wenn die Geldsumme quittiert wurde oder

die Zahlung auf andere Weise bewiesen werden kann.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 76*.

## 5. Mitwohnzentralen

Mitwohnzentralen vermitteln Wohnraum an Untermieter für die (meist nur kurze) Zeit der Abwesenheit des Hauptmieters. Immer mehr Berliner Mieterhaushalte bedienen sich der Mitwohnzentralen, um ihre Wohnung zum Beispiel während eines längeren Urlaubs gegen Entgelt unterzuvermieten. Für Wohnungssuchende, die eine dauerhafte Wohnmöglichkeit suchen, sind Mitwohnzentralen allerdings nicht geeignet.

## 6. Untermiete – Wohngemeinschaften – Möblierte Zimmer

Insbesondere bei Wohnungsknappheit stellt das Wohnen zur Untermiete oder das Leben in einer Wohngemeinschaft für immer mehr Alt- und Neu-Berliner gezwungenermaßen eine Alternative dar. Bedenken Sie aber, dass Sie bei Anmietung eines möblierten Zimmers so gut wie keinen Kündigungsschutz haben, also jederzeit vor die Tür gesetzt werden können!

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 8*.

## 7. Maklerprovision

Makler dürfen nur dann eine Provision verlangen, wenn ein wirksamer Maklervertrag mit Ihnen abgeschlossen und die Wohnung tatsächlich auf Grund der Vermittlung oder des Nachweises des Maklers angemietet wurde.

Für die Vermittlung von Sozialwohnungen sowie von Wohnungen, die ihnen selbst gehören oder die sie verwalten, dürfen Makler keine Provision nehmen.

Für eine Wohnung dürfen maximal zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer als Provision verlangt werden. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Zahlungen kann





der Wohnungssuchende zurückfordern.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 4*.

## 8. Fragebögen

Vor Abschluss des Mietvertrages steht meist noch das Ausfüllen eines Fragebogens, mit dem Vermieter den Mietinteressenten „durchleuchten“ wollen. Wer die betreffende Wohnung haben will, kommt nicht umhin, den Fragebogen auch auszufüllen.

Allerdings muss der Mieter nur insoweit Auskunft geben, wie das Interesse des Vermieters berechtigt ist. Dazu gehören Fragen nach dem monatlichen Nettoeinkommen sowie nach Bestand und Dauer des Arbeitsverhältnisses ebenso wie die Frage nach der Anzahl der Personen, die in die Wohnung einziehen sollen.

Fragen, die mit dem Mietvertrag nichts zu tun haben, muss der Mieter aber nicht, beziehungsweise nicht wahrheitsgemäß beantworten. Ob beispielsweise sein Ehepartner Ausländer ist, ob er einer Partei angehört und, wenn ja, welcher oder ob er gar Mitglied in einer Mieterorganisation ist, geht den Vermieter nichts an. Fragen, ob Kinder geplant sind, ob die Ehefrau berufstätig ist, ob Krankheiten, Behinderungen oder eine Schwangerschaft vorliegen, müssen ebenso wenig wahrheitsgemäß beantwortet werden, wie die Frage nach persönlichen Vorlieben hinsichtlich Musik. Über diese ganz persönlichen Entscheidungen kann keine wirksame Vereinbarung getroffen werden.

Das heißt, selbst wenn der Mieter derartige Fragen nicht wahrheitsgemäß beantwortet, kann dies keine negativen Folgen für ihn haben. Anders verhält es sich aber, wenn der Mieter Fragen falsch beantwortet, an denen der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat. Nach der einschlägigen Rechtsprechung soll ein Vermieter das Recht zur Anfechtung oder Kündigung des Mietverhältnisses dann haben, wenn der Mieter ihm ein überhöhtes Einkommen angegeben hat und dann in Schwierigkeiten mit der Mietzahlung gerät oder wenn der Mieter dem Vermieter sich als verheiratet vorstellt und angibt, mit seiner Ehefrau einziehen zu wollen, sich dann aber als unverheiratet herausstellt.

Immer wieder werden auch Versuche bekannt, dass Privatfirmen oder große Wohnungsgesell-

schaften spezielle Warndateien für Vermieter herausgeben wollen, in denen sie Angaben über angeblich zahlungsunwillige Mieter zusammenstellen und auf Anfrage an Vermieter weitergeben. Solche Warndateien können von den Datenschutzbehörden der Länder verboten werden, wenn nicht sämtliche Vorgaben des Datenschutzgesetzes erfüllt werden.

Viele Wohnungsgesellschaften und private Vermieter haben vor dem Abschluss eines Mietvertrages ein Interesse daran, die finanziellen Verhältnisse des Mieters weitestgehend zu durchleuchten. Die Möglichkeiten, sich hiergegen zu wehren, sind trotz des Datenschutzgesetzes begrenzt. Es gibt neben der Schufa eine Reihe privater Auskunftsteien, die Datensammlungen unterhalten, zum Beispiel Creditreform, Bürgel. Diese stellen auf Anfrage für Firmen Auskünfte zusammen. Hierbei ist nicht gesichert, dass diese Auskünfte richtig oder komplett sind. Umstritten ist insbesondere, ob Wohnungsunternehmen die Möglichkeit haben, bei der Schufa (Schutzgemeinschaft für Allgemeine Kreditsicherung) Auskünfte über Wohnungsbewerber einzuholen. Dies war nach einer älteren Entscheidung des BGH (NJW 86, 49) lange Zeit nicht möglich. Nachdem aber den Bedenken des BGH Rechnung getragen wurde, werden wieder zunehmend mehr Wohnungsunternehmen Schufa-Vertragspartner.

Oft umgehen Vermieter aber diese Regelung, indem sie von Wohnungsbewerbern eine „Selbstauskunft“ verlangen. Der Wohnungssuchende muss dann bei der Schufa selbst über sich eine Auskunft einholen, was er natürlich „freiwillig“ tun kann, und muss diese vorlegen. Hiergegen helfen die Datenschutzgesetze leider nicht. Oft verlangen Vermieter auch auf selbst angefertigten Fragebögen eine Selbstauskunft, worin der Mieter seine persönlichen und finanziellen Verhältnisse selbst offenlegen soll.

**SCHUFA Holding AG, Privatkunden Service Center**  
**Postfach 10 34 41, 50474 Köln, Tel. 0611 91 780**

Zudem können Verbraucher einmal im Jahr verlangen, dass Auskunftsteien wie Schufa, Bürgel oder Creditreform ihnen gratis mitteilen, was über sie gespeichert ist. Offengelegt werden müssen auch die Bewertungen (Scorewerte) der letzten sechs





Monate, welche Dateien dort einfließen und wer die Daten abfragte.

Dies legt das Datenschutzgesetz fest.

Das Gesetz regelt auch, dass Firmen offene Rechnungen erst melden dürfen, wenn die Forderung rechtskräftig und anerkannt ist oder wenn der Schuldner zweimal mit mindestens vier Wochen Abstand schriftlich gemahnt wurde und die Forderung nicht bestreitet sowie vorab über die Schufameldung unterrichtet wurde. Bestreitet er die Rechnung oder hat er Widerspruch eingelegt, darf nicht gemeldet werden.

## 9. Wohnungsbesichtigung

Nach Kontaktaufnahme zu einem Vermieter besichtigen Sie möglichst nicht allein die Wohnung. Geprüft werden sollte insbesondere der Wohnungszustand und der Mietpreis. Geben Sie keine mündlichen oder schriftlichen Zusagen ab, bevor Sie die Wohnung nicht gesehen haben. Nehmen Sie vorsorglich Belege über Ihren Familienstand und Ihr Einkommen mit.

## 10. Energieausweis

Bei der Anmietung einer Wohnung haben Sie, insoweit Sie als „potenzieller Mieter“ zu betrachten sind, einen Anspruch darauf, dass der Vermieter Ihnen den Energieausweis für das betreffende Wohngebäude zugänglich macht. Dieser Ausweis gibt Ihnen Informationen über den Energieverbrauch oder den Energiebedarf für das Wohngebäude. Mit Hilfe der Kenntnis über die Energieversorgungsart (z.B. Fernwärme) oder den Energieträger (z.B. Öl oder Gas) können Sie auch Rückschlüsse auf die entstehenden Heizkosten ziehen. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 156*.

## 11. Vertragsfreiheit und Vertragsbindung

Auch im Wohnungsmietrecht gilt prinzipiell der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Dies bedeutet, dass Sie durch Ihre Unterschrift unter den vom Vermieter verwendeten Mietvertrag die dort formulierten Verpflichtungen anerkennen. Durch Ihre Unterschrift haben Sie sich gebunden. Kontrollieren Sie deshalb den Inhalt des

abzuschließenden Mietvertrages genau! Allerdings können auch Mietvertragsklauseln unwirksam sein.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 5* und *Info Nr. 126*.

## 12. Mietvertragsdauer

Vermieter können befristete oder unbefristete Mietverträge anbieten. Vorsicht vor Zeitmietverträgen, in die der Vermieter aufgenommen hat, dass er die Wohnung nach Fristablauf selbst nutzen oder sanieren will! Dann gibt es keinen Schutz für den Mieter bei Fristablauf.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 18*.

## 13. Mietvertragsparteien

Alle Personen, die in die Wohnung einziehen wollen, sollten bei Mietvertragsabschluss angegeben werden. Alle Vermieter und Mieter müssen den Vertrag unterschreiben. Ein Original steht Ihnen zu.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 97*.

## 14. Mängelfeststellung

Wenn bei Vertragsabschluss kein Wohnungsübergabeprotokoll gefertigt wird, in welches der Zustand und die Mängel der Wohnung eingetragen werden, sollten Sie unmittelbar nach Vertragsabschluss eine Mängelliste erstellen und die Beseitigung der Mängel beim Vermieter schriftlich anmahnen. Der Berliner Mieterverein bietet seinen Mitgliedern einen Wohnungsübernahme-Service an. Gegen eine Gebühr nehmen kompetente Zeugen an der Wohnungsübergabe teil und helfen, Mängel zu erkennen.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 12*.

## 15. Miethöhe

Bei Sozialwohnungen ist die Miethöhe in der Regel identisch mit der Miete, die der Vermieter gezahlt hat. Bei den anderen Wohnungsarten ist die Mietpreisbremse zu beachten: Die ortsübliche Vergleichsmiete (siehe Berliner Mietspiegel) darf um nicht mehr als 10 % überschritten werden, von





allerdings zahlreichen Ausnahmen abgesehen. Vorsicht vor dem Abschluss sogenannter Staffelmietvereinbarungen!

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 21, Info Nr. 54, Info Nr. 166 und Info Nr. 169.*

## 16. Mietkaution

Neben der vereinbarten Mietzahlung kann der Vermieter bei Vertragsabschluss eine Sicherheitsleistung (Kautions) verlangen, die maximal drei Monatskaltmieten (ohne Betriebskosten) betragen darf, auf ein Sonderkonto eingezahlt und mit den banküblichen Zinsen verzinst werden muss. Der Mieter darf auf Zahlung der Kautions in drei Raten bestehen. Fordert der Vermieter neben der Kautions auch noch eine **Bürgschaft**, liegt möglicherweise eine unzulässige Übersicherung vor.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 7.*

## 17. Abstandsleistungen – Schmiergelder

Weder der frühere Mieter darf sich dafür bezahlen lassen, dass er die Wohnung freimacht, noch der Vermieter dafür, dass er Ihnen die Wohnung überlässt. Der ausziehende Mieter darf sich allerdings seine – nachgewiesenen – Umzugskosten erstatten lassen. Für Einrichtungsgegenstände, die Sie übernehmen, müssen Sie an den Vermieter oder Vormieter den geforderten Betrag nur zahlen, wenn der Kaufpreis nicht wesentlich überhöht ist. Sogenannte **Vertragsabschlussgebühren** oder sonstige Bearbeitungsgebühren, die der Vermieter oder die Hausverwaltung bei Abschluss eines Mietvertrages verlangen, sind nach überwiegender Rechtsprechung unzulässig und können später wieder zurückgefordert werden.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte *unserem Info Nr. 4 und Info Nr. 5.*

## 18. Zusatzverträge

Gehen Sie keine zusätzlichen Verpflichtungen beim Mietvertragsabschluss ein (zum Beispiel Versicherungsverträge oder Möbelkaufverträge)!

## 19. Wohnungstausch

Es gibt viele Gründe für den Wunsch nach einem Wohnungstausch: Die sich aus der Wohnungsgröße ergebende Belastung, die Lage der Wohnung zu der von Verwandten oder zum Arbeitsplatz, die Höhe der Miete, die Ausstattung der Wohnung usw.

Ist der „Partner“ gefunden, dann bedürfen beide Parteien der Zustimmung zum Tausch durch „ihren“ Vermieter. Ein formloser Antrag reicht aus, um diese Zustimmung zu beantragen. Gründe und einige Angaben zum Tauschpartner sollten angeführt werden.

**Allerdings:** Kein privater Vermieter ist gezwungen, einem Wohnungstausch zuzustimmen. Die sechs städtischen Wohnungsunternehmen Berlins haben eine Tauschbörse eingerichtet ([www.inberlin-wohnen.de](http://www.inberlin-wohnen.de)). Werden zwei Sozialwohnungen getauscht, ist unter bestimmten Bedingungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nicht unbedingt die Einhaltung der entsprechenden Einkommensgrenzen erforderlich. Fragen Sie Ihr Wohnungsamt!

## 20. Denken Sie immer daran:

- Unterschreiben Sie nur Verträge, die Sie verstehen!
- Leisten Sie keine grundlosen Zahlungen!
- Zahlen Sie nichts ohne Quittung!
- Lassen Sie sich vom Berliner Mieterverein beraten, bevor Sie etwas unterschreiben oder eine Zahlung leisten!

**Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Informieren Sie sich also direkt beim Berliner Mieterverein.**

Bitte beachten Sie: Der Mieterverein ist dazu da, die Interessen der Mieter im politischen Raum zu vertreten und seine Mitglieder juristisch zu beraten. Dazu kann auch eine allgemeine Prüfung des Ihnen angebotenen Mietvertrags gehören. Wohnungen allerdings vermittelt er nicht.

**Es hat deshalb keinen Sinn, beim Mieterverein nach einer günstigen Wohnung zu fragen.**

