

Kündigung des alten Mietvertrages

Kündigen Sie Ihren alten Mietvertrag rechtzeitig schriftlich, um nicht doppelte Miete zu zahlen. Die Kündigungsfristen entnehmen Sie Ihrem Mietvertrag. Seit dem 1. September 2001 verkürzt sich die Kündigungsfrist für Mieter in Folge des neuen Mietrechts unabhängig von der Wohndauer auf drei Monate. Wenn im Mietvertrag ausdrücklich eine kürzere Kündigungsfrist für den Mieter vereinbart ist, kann der sich auf die kurze Kündigungsfrist berufen. Haben Mieter und Vermieter einen Zeitmietvertrag abgeschlossen, muss der von beiden Seiten eingehalten werden. Während der geplanten Laufzeit des Vertrages kann auch der Mieter nicht kündigen.

Grundsätzlich muß die Kündigung schriftlich erfolgen und zählt zu den empfangsbedürftigen Willenserklärungen. Geht die Kündigung verspätet zu, wird sie dadurch nicht etwa unwirksam, es verschiebt sich lediglich der Zeitpunkt der Beendigung, z. B. um einen Monat.

In vielen Fällen arbeiten die Hausverwaltungen mit kompetenten Maklerunternehmen zusammen. Sehen Sie auch hier die Chance einer erfolgreichen Zusammenarbeit, indem Sie dem Makler und seinen Kunden, Besichtigungstermine ermöglichen, um so nicht nur eine reibungslose Weitervermietung ihrer Mietwohnung zu gewährleisten, sondern um gegebenenfalls auch *vorzeitig* aus dem Mietvertrag entlassen zu werden.

[Sparen Sie, anstelle einer doppelten Mietzahlung!](#)

Sonderkündigungsrechte

Sonderkündigungsrechte hat der Mieter unter folgenden Voraussetzungen :

- Ankündigung einer Modernisierung: Kündigt der Vermieter im Mai eine Modernisierung an, kann der Mieter bis zum 30. Juni kündigen; das Mietverhältnis endet dann am 31. Juli.
- Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete: Soll zum 1. Juni die Miete erhöht werden, kann der Mieter spätestens zum 31. Mai kündigen. Das Mietverhältnis endet dann zum 31. Juli.
- Mieterhöhung nach Modernisierung: Soll die Miete zum 1. Juni steigen, kann der Mieter bis zum 3. Juni kündigen, so dass das Mietverhältnis am 31. August endet.
- Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten: Hier gelten dieselben Fristen wie bei einer Modernisierungsmieterhöhung.
- Mieterhöhung bei Sozialwohnungen: Soll die Miete zum 1. Juni angehoben werden, kann der Mieter bis zum 3. Juni kündigen; das Mietverhältnis endet dann zum 31. Juli.

- Versetzung von Beamten, Soldaten und Geistlichen: Die Kündigung ist mit einer Frist von drei Monaten möglich, allerdings nur für den 1. Termin nach Bekanntgabe der Versetzung.
- Staffelmietvertrag (normal): Ein Staffelmietvertrag - auch ein zeitlich befristeter - kann immer zum Ablauf des vierten Jahres gekündigt werden.
- Tod des Mieters: Der Ehegatte des Mieters, der den Vertrag mit unterschrieben hat, kann mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn er den nächst zulässigen Termin einhält. Familienangehörige oder Ehegatten, die den Vertrag nicht mit unterschrieben haben, können innerhalb eines Monats nach dem Tode des Mieters kündigen. Stirbt ein alleinstehender Mieter, können die Erben das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten zum nächst zulässigen Termin kündigen.

Unabhängig von diesen Sonderkündigungsrechten kann der Mieter fristlos kündigen, wenn er die Wohnung aufgrund schwerster Wohnungsmängel nicht mehr vertragsgemäß nutzen kann oder wenn von der Wohnung eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht, oder der Vermieter seine mietvertraglichen Pflichten so schwer verletzt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

Kaution

Die genaue Art der Kautionsanlegung entnehmen Sie ihrem Mietvertrag. Man unterscheidet **Barkaution**: Hier übergibt oder überweist der Mieter den vereinbarten Kautionsbetrag an den Vermieter. Der Mieter kann die Kaution in drei gleichen Monatsraten zahlen. Die erste Teilleistung wird dann zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Andere Kautionsformen sind möglich, müssen aber zwischen Mieter und Vermieter extra vereinbart werden. Denkbar ist eine Bankbürgschaft, die Anlage eines gemeinsamen Sparbuches, ein Sparbuch mit Sperrvermerk oder ein Sparbuch des Mieters mit dem Kautionsbetrag, das dem Vermieter dann verpfändet wird. Der Vermieter muss die Kaution getrennt von seinem übrigen Vermögen anlegen, d.h. er muss ggf. ein Sonderkonto für die Mietkaution einrichten. Er ist zudem laut Gesetz verpflichtet, die Kaution zu verzinsen, und zwar mit dem üblichen Zinssatz für Guthaben mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Die Zinsen erhöhen den Wert der Sicherheit. Sie stehen in voller Höhe dem Mieter zu. Der Vermieter hat die Kaution vollständig zurückzuzahlen, wenn der Mieter ausgezogen ist und er gegenüber dem Mieter keine Gegenansprüche mehr hat. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters, wie ein längeres Zurückbehalten, sind nicht zulässig. Übersteigt die Mietkaution den Betrag von drei Monatsmieten, wird die diesbezügliche Vereinbarung unzulässig, da sie die zulässige Kautionssumme übersteigt. In einem solchen Fall kann der Mieter den zuviel geleisteten Betrag zurückverlangen.

Der Vermieter kann die Kautionssumme teilweise oder vollständig einbehalten, wenn ihm Gegenansprüche wegen rückständigen Mietzinses, Nebenkosten oder etwaiger Schadenersatzansprüche zustehen, mit denen er aufrechnen kann.

Bei einem Vermieterwechsel sollte der Mieter unmittelbar nach dem Eigentümerwechsel den neuen Vermieter fragen, ob er die Kautionssumme erhalten hat. Ist dies nicht der Fall, sollten Sie den alten Vermieter auffordern, die Kautionssumme an den neuen Vermieter auszuzahlen.

Schönheitsreparaturen/Erstbegehung

Die genauen Inhalte zum Umfang und zur Durchführung der Schönheitsreparaturen entnehmen Sie ihrem Mietvertrag. Ist bei Abschluss des Mietvertrags kein Vertragspartner benannt, ist für die Schönheitsreparaturen der Vermieter zuständig.

Ist bei Abschluss des Mietvertrages der Mieter benannt und enthält dieser zusätzlich eine Klausel, nach der der Mieter während des Mietverhältnisses in bestimmten zeitlichen Abständen die Wohnung renovieren muss, dürfen bestimmte Fristen nicht unterschritten werden: Badezimmer und Küche: drei Jahre; Wohn- und Schlafzimmer, Flur, Diele, Toilette: fünf Jahre; alle anderen Räume: sieben Jahre.

Sprechen Sie mit ihrer Hausverwaltung rechtzeitig einen Termin zur Wohnungsbegehung ab und klären Sie, welche Renovierungsarbeiten nötig sind. Halten Sie das Ergebnis der Besichtigung schriftlich fest. Es erleichtert Ihnen die Koordination und Abwicklung der notwendigen Schönheitsreparaturen und vermeidet im Vorfeld unnötige Missverständnisse.

Sollten Sie bereits bei Einzug mit demselben Vermieter ein Übergabeprotokoll erstellt haben, kann dieses zur Klärung des Sachverhaltes zur Ausführung von Schönheitsreparaturen sehr nützlich und hilfreich sein.

[Sparen Sie, indem Sie vorher sämtliche Details mit ihrer Hausverwaltung besprechen und diese schriftlich festhalten !](#)

Nachsendeauftrag

Beginnen Sie dafür zu sorgen, daß bereits 10 Tage vor dem eigentlichen Umzug, bereits ihre Briefsendungen an die neue Adresse weitergeleitet werden.

Voraussetzung dafür ist ein Nachsendeantrag, den Sie in ihrer Postfiliale kostenlos erhalten. Auf Wunsch werden auch alle Päckchen und Pakete an ihre neue Adresse weitergeleitet. Allerdings wird hier ein zusätzliches Entgelt pro Sendung erhoben. Der Nachsendeauftrag gilt grundsätzlich für 6 Monate.

Zeitungs- und Zeitschriftenabonnements sowie Benachrichtigungen an das Finanzamt, Banken und Bausparkassen, Vereine , Versicherungen (Haftpflicht-, Hausrat-, Lebens- und KFZ- Versicherung), Krankenkasse und Arbeitsamt bzw. Arbeitgeber sollten Sie frühzeitig über ihren bestehenden Umzug informieren.

Auto

Beim innerörtlichen Umzug reicht es, die KFZ – Versicherung über ihre neue Anschrift zu informieren und auf dem Straßenverkehrsamt, Fahrzeugschein und – brief ändern zu lassen. Dazu brauchen Sie : Anmeldebestätigung des Einwohnermeldeamtes, Personalausweis, KFZ – Schein und – brief. Wenn Sie in eine neue Stadt ziehen, benötigen Sie eine neue Versicherungsdoppelkarte, da ihr Auto neu zugelassen werden muß.

Einwohnermeldeamt

Sie müssen das Einwohnermeldeamt über ihren Umzug informieren; die notwendigen Formulare erhalten Sie dort. Vergessen Sie nicht, Ihren Personalausweis oder Paß mitzubringen. Ihre Anmeldung beim Einwohnermeldeamt muß innerhalb von 7 bis 14 Tagen nach Mietvertragsbeginn erfolgen.

Rente

Bei einem Wohnortwechsel müssen Sie den Rentenservice informieren. Wechseln Sie das Bundesland, benötigt auch der Rententräger ihre neue Anschrift.

Wohnungsübergabetermin

Sobald Sie die im Ersttermin benannten und schriftlich fixierten Schönheitsreparaturen sowie Mängel behoben haben, vereinbaren Sie mit ihrem Vermieter einen Termin zur Übergabe der alten Wohnung. In Form eines Zustandsberichtes sollten der Zustand jedes einzelnen Raumes notfalls auch fotografisch, festgehalten werden. Entsprechendes gilt für die Zählerstände von Strom, Gas, Kalt – und Warmwasser etc. sowie die Anzahl der von Ihnen abgegebenen Wohnungsschlüssel.

Strom, Gas, Wasser

Informieren Sie die zuständigen Versorgungswerke über ihren Ein- bzw. Auszug und teilen Sie am Aus- bzw. Einzugstag bereits die Ihnen bekannten Zählerstände mit.

Telekommunikation

Festnetz - Wie funktioniert der Komplettwechsel eines Anbieters?

Grundsätzlich kann jeder seinen Telefonanbieter frei wählen. Die Telekom verlangt für einen Wechsel eine Gebühr, die entweder der Kunde oder der neue Anbieter tragen muss. Bevor Sie wechseln, sollten Sie sich genau überlegen, wie Ihre Telefongewohnheiten sind

(Führen Sie häufig Auslandsgespräche oder beschränken sich Ihre Telefonate auf den Ortsnetzbereich) und welcher Anbieter dann für Sie in Frage kommen.

Wenn Sie sich zu einem Wechsel entschlossen haben, reicht es aus, sich bei Ihrem neuen Anbieter anzumelden. Dieser leitet die Kündigung dann an Ihren bisherigen Dienstleister weiter.

Ihre Telefonnummer wird sich durch einen Wechsel des Anbieters nicht ändern.

Internet - Wie komme ich am schnellsten oder preiswertesten ins Netz?

Als Zugänge bieten sich Modem bzw. ISDN Anschluß an. Die Surfgewohnheiten d.h. Dauer, Uhrzeit, etc. orientieren sich an den Surfbedürfnissen. Diese gilt es vor Anbieterauswahl zu konkretisieren, um für seine Bedürfnisse den optimalen Anbieter finden zu können.

Modem

Das analoge Modem ist einfach zu handhaben und für Wenigsurfer die günstigste Alternative, um ins Internet zu kommen. Nachteile: Man kann während des Surfens keine Anrufe empfangen und es ist der langsamste Zugang: 56 Kbit/s.

ISDN

ISDN bietet neben der etwas höheren Geschwindigkeit (64 kbit/s zu 56 kbit/s) vor allem den Komfort, dass man neben dem Surfen auch noch telefonieren kann. Sie können auch beide Leitungen für den Internet-Zugang nutzen, dann verdoppelt sich auch die Geschwindigkeit. Wenn Sie eine höhere Grundgebühr in Kauf nehmen und mehr als die zwei normalen Leitungen eines ISDN-Anschlusses bestellen, können Sie sich noch schneller im Netz bewegen. Hier heißt es aber rechnen: Vielleicht ist dann ein DSL-Anschluss bereits billiger.

DSL

(Digital Subscriber Line) Der analoge Telefonverkehr nutzt nur 4 kHz der üblichen Kupferkabel. Es stehen aber Frequenzen bis zu 1,1 MHz zur Verfügung. Dies macht sich die DSL-Technik zunutze. Die Bandbreite wird in unterschiedliche Kanäle, z. B. für Sprachinformationen und Dateninformationen, aufgesplittet. Dadurch können Übertragungsraten von bis zu 52 Mbit/s erreicht werden (zur Erinnerung ein analoges Modem bringt es auf 56 kbit/s)

Mobilfunk

Auch beim Abschluss eines Mobilfunk-Vertrages sollten Sie genau Ihre Telefoniergewohnheiten berücksichtigen, d.h. nutzen Sie das Mobiltelefon nur privat oder auch

geschäftlich? Wollen Sie in erster Linie erreichbar sein oder telefonieren Sie auch selbst viel? Telefonieren Sie überwiegend abends und an den Wochenenden oder tagsüber? Wenn Sie Ihre Kosten genau im Blick haben wollen, zählen Sie zu den Kunden für die es in erster Linie wichtig ist, das keine Grundgebühren anfallen und die auch keine weiteren Verpflichtungen wie längere Vertragslaufzeiten etc. in Anspruch nehmen möchten. Bei Privatkunden- bzw. Geschäftskundenverträgen binden Sie sich als Kunde meistens für zwei Jahre. Dieser Vertrag verlängert sich automatisch, wenn nicht vorher schriftlich gekündigt wird. Als besonderer Vorteil hier ist zu nennen, daß bei Verlängerung des Vertrages der Kunde ein Handy seiner Wahl zu einem bestimmten Vorteilspreis wählen kann; natürlich unter der Prämisse, daß der bestehende Vertrag auf weitere zwei Jahre verlängert wird.

Strom ummelden

Umziehen und dabei Geld sparen - das funktioniert! Nutzen Sie Ihren Tapetenwechsel auch für einen Wechsel Ihres Stromanbieters und wählen Sie die günstigen Tarife unserer Partner für preiswerten und ökologischen Strom.

Wissenswertes

1.

Beantragen Sie Umzugsurlaub und erkundigen Sie sich nach möglichen Zuschüssen vom Arbeitgeber. Das Präsidium des Bundes der Steuerzahler, Adolfsallee 22 in 65185 Wiesbaden bietet für einen frankierten 1,10 DM Rückumschlag die kostenlose Broschüre – Umzug und Steuern – an. Heben Sie alle Rechnungen auf, denn u.U. können Sie bei Ihrem Umzug erheblich Steuern sparen.

2.

Wenn Sie einen Fachmann beauftragen (www.1SOS.de) wollen, dann machen Sie verbindliche Termine und lassen Sie sich diese rechtzeitig bestätigen.

3.

Melden Sie Ihren alten Telefonanschluss zum Umzugstermin ab und einen neuen Telefonanschluß an. [Nutzen Sie den Umzug zum Vergleich der unterschiedlichen Anbieter.](#)

4.

Bestellen Sie ein Umzugs-Fahrzeug mit ausreichender Ladefläche und bedenken Sie vor Beladen, in welcher Reihenfolge, was nach dem Ausladen wieder aufgebaut werden soll. Ein für alle Beteiligten erkennbarer Lageplan und eine besprochene Aufteilung der jeweiligen Aktivitäten des Einzelnen sowie eine entsprechende Beschriftung bzw. Markierung ihrer Umzugskartons helfen Ihnen das Umzugschaos zu reduzieren und gewährleisten einen schnellen Ab- und Wiederaufbau Ihres Mobiliars.

5.

Besorgen Sie sich einen Babysitter für den Umzugstag. Sichern Sie sich einen ausreichend grossen Parkplatz vor Ihrer alten und vor Ihrer neuen Wohnung.

6.

Steuern sparen: Heben Sie unbedingt sämtliche Rechnungen und Belege auf, die mit Ihrem Umzug im Zusammenhang stehen. Wenn Ihr Wohnungswechsel beruflich bedingt war, können Sie die Umzugskosten als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Wenn Sie privatwirtschaftlich beschäftigt sind, wird die Höhe Ihrer abzugsfähigen Werbungskosten festgelegt unter Heranziehung der Kosten eines in vergleichbarer Stellung arbeitenden Bundesbeamten (hier gilt das Bundesumzugskostengesetz). Ihre über diese Vergleichszahlen hinausgehenden Forderungen müssen Sie im Einzelnen nachweisen, damit das Finanzamt prüfen kann, ob es sich dabei wirklich um Werbungskosten handelt, oder um steuerlich nicht absetzbare Kosten der Lebensführung. Deshalb ist es für Sie in den meisten Fällen einfacher, wenn Sie sich an die unten ausgeführten Kostenarten halten.

Als beruflich bedingt gilt Ihr Umzug, wenn die Entfernung von der Wohnung zum Arbeitsplatz deutlich verkürzt wird (die Hin- und Rückfahrt muss sich wenigstens zeitweise um mindestens eine Stunde verringern). Oder der Umzug dient überwiegend dem betrieblichen Interesse Ihres Arbeitgebers. Das ist natürlich beim Einzug in eine Dienstwohnung oder beim Auszug aus einer solchen der Fall. Für die steuerliche Abzugsmöglichkeit genügt bereits ein Umziehen innerhalb des Ortes auch ohne Arbeitsplatzwechsel. Die erste Aufnahme einer Tätigkeit beim neuen Arbeitgeber gilt ebenso als abzugsfähig wie die Beendigung einer doppelten Haushaltsführung durch Verlegung Ihres eigenen Hausstandes. Gleiches gilt für Ihr beruflich begründetes Aufgeben oder Beziehen einer Zweitwohnung. Ihre privaten Gründe für die Auswahl der neuen Wohnung sind dabei ohne Belang.

Wenn Sie die oben angeführten Bedingungen erfüllen, sind für Sie steuerlich absetzbar:

Beförderungs- und Reisekosten

Beförderungskosten betreffen das Transportieren des Umzugsgutes in die neue Wohnung innerhalb Deutschlands (bei Auslandsumzügen bis zur deutschen Grenze). Zum Umzugsgut gehören alle beweglichen Gegenstände in Ihrem Besitz, der Besitz aller zum Haushalt gehörenden Personen sowie die Haustiere.

Ihre Reisekosten und die aller Personen, die zum gemeinsamen Haushalt zählen, können ebenso geltend gemacht werden wie ein Tagegeld (maximal vier Tage) vom Tag des Einladens an bis zum Ausladetag, wenn es sich dabei um volle Reisetage handelt. Dazu kommen das Geld für eine notwendige Übernachtung und die Reisekosten für eine Wohnungsbesichtigung (maximal zwei Reisen einer Person oder eine Reise für zwei Personen in der jeweils billigsten Preisklasse).

Mietentschädigungen

Miete für die alte Wohnung ist dann steuerlich absetzbar, wenn für die neue Wohnung schon Miete gezahlt werden muss, die alte aber wegen der Fristen noch nicht abgegeben werden kann. Dazu gehören auch Weitervermietungskosten für die alte Wohnung (maximal in Höhe einer Monatsmiete). Auch absetzbar ist die Miete der neuen Wohnung bei Unbenutzbarkeit, wenn auch noch Miete für die alte Wohnung gezahlt werden muss (gleiches gilt auch für Garagen).

Wohnungsvermittlungsgebühren

Maklerkosten in ortsüblicher Höhe für die Vermittlung einer Mietwohnung und einer Garage sind steuerlich absetzbar.

Kosten für Herde, Öfen und Zusatzunterricht für die Kinder

Ist ein neuer Kochherd nötig, kann er steuerlich geltend gemacht werden bis zu einem Betrag von 230 Euro. Öfen für Mietwohnungen können mit bis zu 163 Euro pro Zimmer abgesetzt werden.

Müssen Ihre Kinder umzugsbedingt zusätzlichen Unterricht erhalten, können Sie diese Kosten geltend machen bis zu einem Höchstbetrag von 1.260 Euro pro Kind (bis zu 630 Euro in voller Höhe, alle darüber hinausgehenden Summen zu 75 Prozent).

Sonstige Kosten fallen ohne Einzelnachweise unter den Pauschbetrag von 501,58 Euro für Ledige oder von 1.002,64 DM für Verheiratete. Für alle außer dem Ehepaar zum Haushalt gehörenden Personen erhöht sich der Betrag um 221 Euro pro Kopf. Diese Pauschalen gelten nicht bei Beginn oder Beendigung einer doppelten Haushaltsführung.

Sollte Ihr Arbeitgeber Ihnen die Umzugskosten erstatten, bleibt die Erstattungssumme bis zur Pauschbetragsgrenze lohnsteuerfrei. Darüber hinausgehende Kosten gelten als Werbungskosten.

Wohnungsmängel

Über gravierende Mängel in Ihrer Wohnung oder in Ihrem Wohnhaus sollten Sie sich nicht nur ärgern. Sie sollten etwas dagegen tun. Zunächst natürlich durch entsprechende Verhandlungen mit Ihrem Vermieter. Aber wenn Sie so nicht weiterkommen, dann mithilfe der Behörden.

Welche Rechte haben Mieter?

Wer in seiner Wohnung oder am Haus Mängel feststellt, die den vertragsgemäßen Gebrauch - nicht nur unerheblich - beeinträchtigen, muss dies zunächst dem Vermieter mitteilen ("Mängelanzeige") und die Beseitigung der Mängel fordern. Mieter, die ihrem Vermieter Mängel nicht unverzüglich melden, machen sich unter Umständen schadensersatzpflichtig.

So kann etwa die nicht gemeldete Feuchtigkeit Fundamente des Hauses vermodern lassen.

Darüber hinaus führt die Hinnahme von Mängeln über längere Zeit in der Regel zu einem Verlust des Minderungsrechts und des Rechts auf Schadensersatz.

Nach erfolgter Mängelanzeige stehen Ihnen grundsätzlich folgende Rechte zu:

- Recht auf Mängelbeseitigung (§ 536 BGB)

Reagiert Ihr Vermieter auf Ihre Aufforderung nicht, können Sie ihn auf Mängelbeseitigung verklagen. Betrauen Sie damit einen Anwalt oder eine Mieterorganisation.

- Recht auf Mietminderung (§ 537 BGB)
- Schadensersatz (§ 538 Abs. 1 BGB)

Führt der Mietmangel zu einem Schaden, z. B. an Ihren Möbeln, und hat der Vermieter den Mietmangel zu vertreten, haben Sie Anspruch auf Ersatz des Schadens.

- Eigenvornahme (§ 538 Abs. 2 BGB)

Wenn Sie den Vermieter vorher mittels einer angemessenen Frist ergebnislos zur Schadensbeseitigung aufgefordert und in Verzug gesetzt haben, dürfen Mieter den Mangel selbst beseitigen. Die Kosten können Sie vom Vermieter einfordern bzw. mit der Miete verrechnen. Vom Vermieter kann sogar ein Vorschuss in Höhe der zu erwartenden Kosten verlangt und notfalls eingeklagt werden.

- Fristlose Kündigung (§ 544 BGB)

Stellt der Mietmangel eine Gefahr für die Gesundheit der Mieter dar, können Sie den Mietvertrag fristlos kündigen.