

# Die erste Wohnung

## Tipps für junge Leute auf Wohnungssuche

**Wie man eine Wohnung anmietet, lernt man in der Schule nicht. Leider! - denn viele junge Menschen zahlen teures "Lehrgeld" beim ersten Mietverhältnis. Dieses Merkblatt hilft kostenträchtige Fehler und unnötigen Ärger zu vermeiden.**

### Wohnungssuche:

Bevor Sie auf Wohnungssuche gehen, sollten Sie klare Vorstellungen über Ihre Wohnung haben. Setzen Sie Prioritäten, was Ihnen besonders wichtig ist.

- **Miete und Nebenkosten:** Was nützt die Traumwohnung, wenn sie nicht dauerhaft bezahlbar ist! Nicht nur auf die Miete bei Vertragsabschluss kommt es an, sondern auch auf die zu erwartende Mietentwicklung. Beachten Sie auch Nebenkosten und Zahlungen an Dritte (z.B. Direkt-Verträge bei Heizung, Kabelanschluss u.ä.).
- **Wohnlage:** Gute Wohnlage hat ihren Preis. Beachten Sie Verkehrsbedingungen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeits- und Schulwege und nicht zuletzt Hochwassergefährdung.
- **Größe und Ausstattung:** Jeder Quadratmeter Wohnfläche und jedes Extra schlägt im Mietpreis zu Buche. Prüfen Sie, was wirklich wichtig ist und worauf Sie verzichten können. Wo können Sie Ihr Kfz, Fahrrad oder den Kinderwagen abstellen bzw. die Wäsche trocknen? Wie sieht es mit Schall- und Wärmeschutz aus? Tipp: Lassen Sie sich den Energieausweis zeigen – der gibt Hinweise auf die zu erwartende Heizkostenbelastung.
- **Unsanierete Wohnungen** sind oft wesentlich billiger als sanierte - aber: eine Sanierung könnte schon bald auf Sie zu kommen! Geld sparen können Sie möglicherweise auch, wenn Sie die Anfangsrenovierung selbst vornehmen. Aber Vorsicht vor unangemessener Benachteiligung durch überzogene Renovierungsklauseln – lassen Sie ggf. Ihren Mietvertrag **vor der Unterschrift** vom Mieterverein prüfen.
- **Mängel in der Wohnung?** Sind schon bei der Besichtigung Mängel oder Schäden erkennbar, so sollten sie unbedingt im Übergabeprotokoll vermerkt werden, damit der Vermieter nicht später behaupten kann, der Mieter hätte sie während seiner Mietzeit verursacht. Fragen Sie beim Vermieter, bei Nachbarn oder beim Vormieter nach, ob Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbefall oder andere Mängel im Haus bekannt sind. Wichtig: Minderungsrecht auf anfängliche bekannte Mängel vorbehalten, sonst geht es verloren!

Manche Vermieter, vor allem große Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften unterbreiten spezielle Wohnungsangebote für Studierende und Auszubildende oder für junge Familien. Ein Blick in die Wohnungsannoncen der Tageszeitung oder auf die Homepage der betreffenden Wohnungsunternehmen lohnt sich bestimmt. Aber Vorsicht vor überteuerten Angeboten, z. B. bei der Vermietung einzelner Zimmer an Mitglieder einer Wohngemeinschaft.

**Zusätzlich Geld kostet es**, wenn Sie einen Makler mit der Vermittlung oder dem Nachweis einer Wohnung beauftragen. Wohnungssuchende müssen aber nur noch in Ausnahmefällen die Maklerprovision übernehmen, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben und der Makler ausschließlich aufgrund dieses Auftrags tätig wird und eine Wohnung beschafft, über die schließlich ein Mietvertrag zustande kommt.

☞ Mehr dazu in unseren Merkblättern „Wohnungssuche“ und „Wohnungsvermittlung“

## Selbstauskunft/Fragebogen

Wahrheitsgemäß Auskunft geben müssen Sie nur auf Fragen, an denen der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat. So interessiert ihn vor allem, ob Sie die Wohnung bezahlen können. Deshalb sollten Sie auf Nachfrage Nettoeinkünfte belegen und wahrheitsgemäß antworten, wenn gefragt wird, ob Kosten der Unterkunft vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen werden, ob eine Einkommenspfändung vorliegt oder ob Mietschulden aus einem vorherigen Mietverhältnis bestehen. Außerdem hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse zu erfahren, wer gemeinsam mit Ihnen einzieht. Bei Fragen, die mit dem Mietvertrag nichts zu tun haben, zum Beispiel, nach einer Mitgliedschaft im Mieterverein oder in einer Partei, nach Krankheiten, Behinderungen oder Schwangerschaft dürfen Sie schummeln.

## Vertragspartner

Wenn Sie die Wohnung nicht allein bewohnen wollen, lassen Sie sich das Einverständnis des Vermieters vor Abschluss des Mietvertrags schriftlich geben. Wenn Sie als **Untermieter** oder als Mitglied einer **Wohngemeinschaft** einziehen, vergewissern Sie sich, dass hierfür das Einverständnis des Vermieters vorliegt. Außerdem stellt sich die Frage, wer den Mietvertrag schließt, einer allein, oder mehrere Personen. Beides hat Vor- und Nachteile, über die Sie sich beim *Mieterverein* beraten lassen sollten. Wichtig: Wer im Mietvertrag steht, haftet auch für Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis, auch wenn er vielleicht gar nicht mehr dort wohnt.

☞ *Mehr Informationen dazu finden Sie in unserem Merkblatt „WohnGemeinschaft“.*

## Mietzeit

Mietverträge laufen in aller Regel auf unbestimmte Dauer. Sie enden, wenn eine der Vertragsparteien kündigt (dazu unten mehr). Befristete Mietverträge sind nur in gesetzlich geregelten Fällen zulässig. Vorsicht aber, wenn der Vertrag die Kündigung für eine bestimmte Zeit ausschließt ("Die Kündigung ist für beide Parteien frühestens zum ... zulässig"). Dann sind Sie solange gebunden. Bei Mietverträgen mit Studierenden oder Auszubildenden sind Vertragsklauseln, die einen Kündigungsausschluss über zwei Jahre und mehr vorsehen, unwirksam.

☞ *Mehr dazu in unserem Merkblatt „Zeitmietvertrag und befristeter Kündigungsausschluss“*

## Miete, Betriebskosten

Beim Abschluss eines neuen Vertrages ist der Vermieter nicht an den Mietenspiegel gebunden. Auf dem freien Wohnungsmarkt greift allenfalls das Verbot der Mietpreisüberhöhung ein, wenn ein geringes Wohnungsangebot ausgenutzt und die ortsübliche Miete um mehr als 20 % überschritten wird. Es gibt aber keine Garantie, dass man eine zu hohe Miete später senken kann! Besser ist, sich vorher zu informieren, ob die Miete für die Wohnung angemessen ist.

Achten Sie auf angemessene Nebenkosten-Vorschüsse: Für die Heizkosten (bei Zentralheizung) ist mit etwa 0,80 – 1,00 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zu rechnen. Die übrigen "Betriebskosten" (Wasser, Grundsteuer, Versicherungen, Hauswart usw. kosten etwa 1,00 bis 1,50 € je Quadratmeter monatlich. Bei Heizung und Wasser hängen die Kosten meist wesentlich von Ihrem Verbrauch ab. Aber Achtung: Gerade in unsanierten Häusern mit niedriger Grundmiete und bei erheblichem Leerstand im Haus fallen nicht selten überdurchschnittliche Heizkosten an! Wenn im Mietvertrag deutlich niedrigere Vorschüsse stehen ist Vorsicht geboten, es kann mit der Jahresabrechnung eine höhere Nachzahlung geben.

☞ *Mehr dazu in unseren Merkblättern zur Betriebs- und Heizkostenabrechnung*

## Mietsicherheit

Eine "Kautions" wird meist bar bezahlt, d.h. auf einem Sparbuch angelegt (maximal 3 Monatsmieten ohne Nebenkosten). Stattdessen verlangen manche Vermieter eine Bürgschaft, z.B. der Eltern. Mietbürgen haf-

ten auch nicht für mehr als 3 Mieten. Anders, wenn die Eltern den Mietvertrag als (Mit-)Mieter gemeinsam mit Ihnen abschließen oder freiwillig eine zusätzliche Bürgschaft anbieten (z. B. Eltern von Studierenden oder Auszubildenden). Wichtig: Die Kautionsdarf nicht bereits vor der Vertragsunterzeichnung gefordert werden. Sie ist erst zu Beginn des Mietverhältnisses fällig und kann in drei Monatsraten gezahlt werden. Achtung: Rückstand mit der Zahlung der Kautionsdarf in Höhe von zwei Monatsmieten ist ein Grund zur fristlosen Kündigung! Aber: Der Mieter kann den Nachweis einer konkurssicheren Anlage der Kautions verlangen und die 2. und 3. Rate bis zur Vorlage dieses Nachweises zurückbehalten.

☞ *Mehr dazu in unserem Merkblatt „Mietkautions“.*

## Wohngeld

Auf Wohngeld besteht Rechtsanspruch, soweit die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme nach dem Wohngeldgesetz gegeben sind. Näheres dazu erfahren Sie im Sozialamt oder der entsprechenden Einrichtung Ihrer Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung. Leben im Haushalt ausschließlich Studierende bzw. Auszubildende, können diese Zuwendungen für das Wohnen nur im Zusammenhang mit Bafög bzw. Berufsausbildungsbeihilfe beantragen. Für Bezieher von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe gibt es gesonderte Regelungen.

## Vertragsabschluss

Der von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Mietvertrag ist bindend. Auf ein Widerrufsrecht wird man sich nur in seltenen Ausnahmefällen berufen können. Unser Tipp: Lassen Sie den Vertrag **vor der Unterschriftsleistung** vom Mieterverein prüfen.

## Mietzahlung

Die Miete ist, wenn nichts Abweichendes vereinbart ist, am Monatsanfang, d.h. spätestens am dritten Werktag, fällig. Viele Vermieter buchen die Miete auf Grund einer laut Mietvertrag zu erteilenden Einzugsermächtigung vom Konto des Mieters ab. Diese Ermächtigung können Sie nur in begründeten Fällen widerrufen. Falls der Vermieter vom Lastschriftverfahren keinen Gebrauch macht, erteilen Sie Ihrer Bank einen Dauerauftrag. Dann ist die regelmäßige Zahlung der Miete gesichert. Mietzahlung hat im Katalog Ihrer Zahlungsverpflichtungen oberste Priorität, denn Mietschulden können sehr schnell zur Kündigung führen! Sorgen Sie deshalb dafür, dass Ihr Konto zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Miete ausreichend gedeckt ist.

## Haustiere

Ein generelles Tierhaltungsverbot ist unwirksam. Kleintiere wie Goldhamster oder Wellensittiche brauchen nicht genehmigt zu werden. Für die Hunde- oder Katzenhaltung sollten Sie aber vorher die Zustimmung des Vermieters einholen.

☞ *Mehr dazu in unserem Merkblatt „Tierhaltung in der Mietwohnung“*

## Einbauten/Umbauten

Bevor Sie bauliche Veränderungen in der Wohnung vornehmen, lassen Sie sich schriftlich das Einverständnis des Vermieters erteilen. Genehmigungsfrei sind geringfügige Eingriffe wie Dübellöcher in üblicher Anzahl. Vorsicht mit "harten" Fußbodenbelägen. Wenn Sie die Wohnung mit Teppichboden übernommen haben, kann es Trittschallprobleme geben, wenn Sie ihn herausnehmen.

## Hausordnung

Damit Sie keinen Ärger mit den Nachbarn bekommen, lesen - und beherzigen - Sie bitte die Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrags ist. Was dort steht, ist bindender Vertragsbestandteil! Beachten Sie die **Ruhezeiten**. Strapazieren Sie die Nerven der Hausbewohner weder durch laute Musik noch durch monatelange lärmintensive Handwerksarbeiten! Halten Sie insbesondere die vertraglichen Ruhezeiten - auch die Mittagsruhe! - ein.

Das **Grillen** auf Balkon bzw. Terrasse ist nicht erlaubt, sofern Belästigungen anderer Mieter nicht auszuschließen sind. Achtung: Es gibt nicht etwa ein Gewohnheitsrecht, dass man einmal pro Monat laut **feiern** darf. Also feiern Sie bitte leise (oder auswärts).

☞ *Mehr dazu in unserem Merkblatt „Grillen auf Balkon und Terrasse“*

## Renovierung

In den meisten Mietverträgen sind Regelungen über Schönheitsreparaturen getroffen. Soweit das vereinbart ist, müssen Sie in den üblichen Zeitabständen renovieren. Am Ende des Mietverhältnisses ist die Wohnung in einem Zustand zurückzugeben, der die Einhaltung der turnusmäßigen Renovierungspflicht erkennen lässt. Überfällige "Schönheitsreparaturen" sind nachzuholen. Spuren übermäßiger Abnutzung sind zu entfernen, Einbauten müssen herausgenommen werden. Aber: Viele Vertragsklauseln über Schönheitsreparaturen sind unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Wer eine unrenovierte Wohnung übernimmt, muss weder während noch bei Beendigung des Mietverhältnisses renovieren (BGH VIII ZR 185/14). Zulässig ist jedoch eine individuelle Vereinbarung, nach der der Mieter einen angemessenen Ausgleich für die Vornahme der Renovierungsarbeiten erhält (z. B. Mietschuld für die ersten Monate nach dem Einzug).

☞ *Mehr dazu in unserem Merkblatt „Schönheitsreparaturen“*

## Auszug

**Wenn der Vermieter möchte**, dass Sie ausziehen, braucht er einen berechtigenden Grund. Ausnahmen hiervon gibt es, wenn Sie mit dem Vermieter unter einem Dach wohnen, sei es als Untermieter in seiner Wohnung oder in seinem Zweifamilienhaus. Wenn Sie als Alleinlebende/r möblierten Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters gemietet haben, ist die Kündigung bis zum 15. des Monats zum Monatsende zulässig (übrigens auch wenn Sie selbst kündigen). Ansonsten sind gesetzliche Kündigungsgründe insbesondere: Eigenbedarf, Vertragsverstöße wie Nichtzahlung oder ständig unpünktliche Zahlung der Miete sowie Störung des Hausfriedens.

**Wenn Sie ausziehen möchten**, können Sie ohne Begründung kündigen. Wenn allerdings eine Kündigung vertraglich (noch) ausgeschlossen ist (siehe oben: Mietzeit), so müssten Sie sich mit dem Vermieter über die vorzeitige Vertragsbeendigung einigen. Es gibt keinen Grundsatz, dass Sie drei Nachfolger stellen können, um vom Vertrag loszukommen! Das läuft nur, wenn der Vermieter damit einverstanden ist.

Schwierigkeiten können auftreten, wenn Sie die Wohnung nicht als Alleinmieter gemietet haben oder als Mitglied aus einer WG ausziehen wollen. Sie können nämlich nicht allein kündigen! Fragen Sie bitte den *Mieterverein*.

☞ *Mehr dazu in unseren Merkblättern „Kündigung“ und „WohnGemeinschaft“*

## Mitgliedschaft im Mieterverein lohnt sich

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. gibt zu allen im Lauf eines Mietverhältnisses auftretenden Fragen Auskunft, Rat und Hilfe. Der jährliche **Mitgliedsbeitrag von 84,00 €** ist deshalb gut angelegtes Geld, das sich in aller Regel auszahlt. Informieren Sie sich über unsere Leistungen für Mitglieder und treten Sie bei, bevor in Ihrem Mietverhältnis etwas schief läuft!

Eine **Beitragsermäßigung für Studierende um bis zu 32,00 €** pro Jahr kann gegen Vorlage der aktuellen Studienbescheinigung gewährt werden. **Wohngemeinschaften** mit mehreren Hauptmietern können gemeinsam die Mitgliedschaft beantragen.

☞ *Mehr dazu in unserem Hinweisblatt zur Mitgliedschaft von Studierenden und Wohngemeinschaften*

### Kontakt über:

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon:** 866 45-0 **Fax:** 866 45-11...**E-Mail:** info@mieterverein-dresden.de

**Internet:** www.mieterverein-dresden.de **Facebook:** www.facebook.com/Mieterverein.Dresden