

Das Merkblatt Nr. 26: Die erste eigene Wohnung - Tipps für Junioren

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

Wohnungssuche

Geld kostet es,

- wenn Sie einen Makler mit der Vermittlung oder dem Nachweis einer Wohnung beauftragen. Teuer, aber Sie zahlen nur im Erfolgsfall.
- wenn Sie einen "Suchservice" einschalten, bei dem Sie vorher bezahlen müssen, ohne zu wissen, ob Sie jemals ein brauchbares Angebot erhalten. Davon raten wir ab.

Selbstauskunft/Fragebogen

Füllen Sie solche Formulare bitte wahrheitsgemäß aus. Über unzulässige Fragen, bei denen Sie mogeln dürfen, informiert Sie unser Merkblatt 36. Schönen Sie aber nicht Ihre Einkommenssituation! Der Vermieter könnte das Mietverhältnis sonst unter Umständen fristlos lösen.

Sozialwohnung

Wenn Sie bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, bekommen Sie beim Wohnungsamt einen Wohnberechtigungsschein. Mit Einwilligung Ihrer Eltern können Sie schon mit 16 Jahren einen Antrag stellen. Einen "Partnerschein" für nicht Verheiratete gibt es nur bei schon länger bestehenden Beziehungen. Ob eine Ausnahme möglich ist, sagt Ihnen das Wohnungsamt.

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.

Wenn Sie zu zweit wohnen wollen, stellt sich die Frage, wer den Mietvertrag schließt: beide als gleichberechtigte Mieter oder einer allein? Beides hat Vor- und Nachteile, über die Sie sich beim *Mieterverein* beraten lassen sollten.

Wenn Sie im Rahmen eines Mieterwechsels in eine bestehende Wohngemeinschaft einziehen und dem Mietvertrag als Mitmieter beitreten, denken Sie daran, dass Sie dann möglicherweise für ältere Verbindlichkeiten der WG haften, insbesondere für Nebenkosten-Nachforderungen, die Zeiten vor Ihrem Einzug betreffen, oder für überfällige Renovierungsarbeiten.

Mietzeit

Mietverträge laufen in aller Regel auf unbestimmte Dauer. Sie enden, wenn eine der Vertragsparteien kündigt (dazu unten mehr). 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.

Miete, Betriebskosten

Beim Abschluss eines neuen Vertrages ist der Vermieter nicht an den Mietenspiegel gebunden. Nur bei Sozialwohnungen besteht eine gesetzliche Bindung. Bei "freien" Wohnungen greift allenfalls das Verbot der Mietpreisüberhöhung ein, wenn die angemessene Miete um mehr als 20 Prozent überschritten wird. Es gibt aber keine Garantie, dass man eine zu hohe Miete später senken kann!

Achten Sie auf angemessene Nebenkosten-Vorschüsse: Für die Heizkosten (bei Zentralheizung) ist mit etwa 1,00 Euro je qm Wohnfläche monatlich zu rechnen. Die übrigen "Betriebskosten" (Wasser, Grundsteuer, Versicherungen, Hauswart usw. kosten etwa 1,50 Euro je qm monatlich (wenn das Wasser direkt vom Wasserwerk abgerechnet wird, etwa 50 Ct. weniger).

Wenn im Mietvertrag deutlich niedrigere Vorschüsse stehen: Vorsicht, es kann mit der Jahresabrechnung eine höhere Nachzahlung geben!

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 haften auch nicht für mehr als 3 Mieten. Anders, wenn die Eltern den Mietvertrag als (Mit-) Mieter gemeinsam mit Ihnen abschließen. Hier besteht keine Haftungsbeschränkung.

Vertragsschluss

Der von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Mietvertrag ist bindend. Es gibt kein gesetzliches Widerrufs- oder Rücktrittsrecht.

Mietezahlung

Viele Vermieter buchen die Miete aufgrund 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 für die regelmäßige Zahlung der Miete gesorgt.

Haustiere

Hunde und Katzen dürfen Sie nur mit Zustimmung des Vermieters halten, Kleintiere wie Goldhamster oder Wellensittich brauchen nicht genehmigt zu werden.

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.

Es gibt kein Gewohnheitsrecht, dass man 1mal pro Monat laut **feiern** darf. Also feiern Sie bitte leise (oder auswärts).

Reinigungspflichten

Klären Sie schon beim Vertragsschluss, ob Sie zur Treppenhausreinigung und/oder zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet sind. Falls ja, sprechen Sie sich mit den Nachbarn ab, damit diese Arbeiten reibungslos und ohne Unterbrechungen erledigt werden. Wenn Sie verreisen, stellen Sie sicher, dass jemand Ihren Turnus übernimmt.

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*.

Renovierung

Nach dem in Hamburg verbreiteten "Hamburger Mietvertrag für Wohnraum" müssen Sie in den üblichen Zeitabständen renovieren. Beim Mietende 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.

Noch Fragen?

Der Mieterverein zu Hamburg gibt zu allen im Lauf eines Mietverhältnisses auftretenden Fragen Auskunft, Rat und Hilfe. Der Mitgliedsbeitrag ist deshalb gut angelegtes Geld, das sich in aller Regel auszahlt. Informieren Sie sich über unsere Leistungen und die Mitgliedschaft - und treten Sie bei, bevor in Ihrem Mietverhältnis etwas schief läuft!