

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Info-Blatt

26

2016-02-10

Die erste eigene Wohnung

- Wichtige Tipps für junge Mieter -

Dieses Merkblatt hilft, bei Anmietung der ersten eigenen Wohnung kostenträchtige Fehler und unnötigen Ärger zu vermeiden.

Wohnungssuche

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, eine Wohnung zu finden. Informieren kann man sich bei Wohnungsgenossenschaften, im Internet, über Aushänge oder Zeitungsinserate.

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

Nur Fragen, die das Mietverhältnis betreffen müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden. Über unzulässige Fragen, bei denen Sie mogeln dürfen, informiert Sie unser Merkblatt 36.

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 Nichtverheiratete 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 Mietspiegel gebunden. Allerdings gilt seit dem 1.06.2015 in Hamburg die sog. Mietpreisbremse: Bei der **Wiedervermietung** einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete **höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent** fordern (§ 556 d Abs. 1 BGB).

Beispiel: Laut Mietspiegel beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung 6,50 EUR/qm nettokalt. Nach einem Mieterwechsel darf die Miete für den neuen Mieter höchstens auf 7,15 EUR/qm steigen.

Es gibt von dieser Regelung einige wichtige Ausnahmen. Alles Wissenswerte können Sie unserem Info-Blatt 55 entnehmen.

Achten Sie auf angemessene Nebenkosten-Vorschüsse: Für die Heizkosten (bei Zentralheizung) ist mit etwa 1,20 € je m² Wohnfläche monatlich zu rechnen. Die übrigen "Betriebskosten" (Wasser, Grundsteuer, Versicherungen, Hauswart usw.) kosten zurzeit etwa 2,00 € je m² monatlich.

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

Mietsicherheit

Am einfachsten ist es, wenn die Kautionssumme auf ein Sparbuch des Mieters eingezahlt und das Sparguthaben dem Vermieter verpfändet wird.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Dann kann der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters Geld abheben. Formulare für die Verpfändung führen alle Kreditinstitute.

Wird der Mietvertrag hingegen mit den Eltern gemeinsam abgeschlossen, dann besteht keine Haftungsbeschränkung.

Manche Vermieter verlangen auch eine Bürgschaft, z.B. der Eltern. Mietbürgen haften grundsätzlich auch nicht für mehr als drei Mieten. Es gibt allerdings zwei Ausnahmen:

- der Bürge bietet seine Haftung unaufgefordert an oder
- die Bürgschaft soll eine dem Mieter drohende Kündigung wegen Zahlungsverzugs abwenden,

dann ist Vorsicht geboten.

Wird der Mietvertrag hingegen mit den Eltern gemeinsam abgeschlossen, dann besteht keine Haftungsbeschränkung.

Vertragsschluss

Der von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Mietvertrag ist bindend. Es gibt kein gesetzliches Widerrufs- oder Rücktrittsrecht. (Eine Ausnahme gilt nur für Mietverträge, die per Fernabsatz, d.h. per Brief, Fax oder E-Mail abgeschlossen wurden.)

Mietzahlung

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 die regelmäßige Zahlung der Miete gesichert.

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, sollten Sie sich an die Hausordnung halten. Beachten Sie insbesondere die **Ruhezeiten**.

Das **Grillen** auf Balkon bzw. Terrasse ist nicht erlaubt, wenn andere Mieter dadurch belästigt werden könnten.

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 unter Einhaltung der vertraglichen Frist kündigen. Wenn allerdings eine Kündigung vertraglich (noch) ausgeschlossen ist (siehe oben: Mietzeit), so müssten Sie sich mit dem Vermieter über die vorzeitige Vertragsbeendigung einigen.

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 renovieren, sobald es erforderlich ist. Bei Mietende ist die Wohnung in einem Zustand zurückzugeben, der die Einhaltung der Renovierungspflicht erkennen lässt. Überfällige "Schönheitsreparaturen" sind nachzuholen. Spuren übermäßiger Abnutzung sind zu entfernen, Einbauten müssen herausgenommen werden.

Mängel und Mietminderung

Mängel in der Wohnung und in den Gemeinschaftsflächen müssen dem Vermieter angezeigt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann man die Miete auch mindern. Über Ihre Rechte und die richtige Vorgehensweise informiert Sie unser Info-Blatt 10 („Meine Wohnung hat Mängel- was tun?“).

Noch Fragen?

Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG gibt zu allen im Laufe eines Mietverhältnisses auftretenden Fragen Auskunft, Rat und Hilfe. Der Mitgliedsbeitrag ist deshalb gut angelegtes Geld, das sich in aller Regel auszahlt. Fordern Sie unter der umseitig angegebenen Telefonnummer unsere Mitgliedschaftsinfos an - und treten Sie bei, bevor in Ihrem Mietverhältnis etwas schief läuft!