

Wohnen

Wohnungssuche

Wohnen ist so ziemlich das Einzige, was wir wirklich jeden Tag tun. Es ist eines der zentralen Themen im Studium, denn viel hängt gerade beim Lernen davon ab, wie man wohnt. Die Einflüsse des Wohnraums auf das persönliche Leistungsvermögen und Wohlbefinden sollte man nicht unterschätzen. Außerdem: Wer in seinem Studium nicht mindestens zweimal umgezogen ist, ist irgendwie kein „richtiger Student“ oder keine „richtige Studentin“. Da die Suche aufgrund des chronischen Mangels an Wohnungen oft alles andere als leicht ist, solltet ihr euch rechtzeitig um Wohnraum bemühen. Daher müssen unter Umständen auch wieder Wohnungen in den Vororten (Neureut, Ettlingen, Rheinstetten etc.) zur Alternative werden. Als kleine Zusammenfassung für euch Wohnungssuchenden zählen wir euch eure Möglichkeiten, eine Unterkunft zu finden, auf. Diese beschränken sich im Normalfall auf folgende: Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen alleine (welche meist zu überbezahlten Mietpreisen angeboten werden), WG-Unterkünfte, wo es oft gesellig zugeht und die meistens günstiger als eigene Wohnungen sind, und zu guter Letzt die Wohnheime, gesellig und niedrige Miete.

Mitglieder des Mietervereins (siehe Abschnitt Mietrecht) können sich dort informieren.

Im Internet findet man über die GoogleSuche meist einen aktuellen Mietspiegel, allerdings sollte man diese vergleichen.

Die Suche

Für die Suche nach einer Wohnung empfiehlt es sich, regelmäßig die Tageszeitungen (BNN) und den „Sperrmüll“ zu lesen. Letzterer hat auch ein (gebührenpflichtiges) Online-Angebot www.quoka.de. Auf dem Campus selbst gibt es diverse Schwarze Bretter (z.B. in der Mensa und bei manchen Fachschaften).

Da diese nicht unbedingt immer aktuell sein müssen, lohnt es sich, nochmals nachzufragen, ob das Angebot noch besteht. Im Untergeschoss des Studentenhauses (unterhalb des Skriptenverkaufs) befindet sich auch ein „offizielles“ Schwarzes Brett des Studentenwerks. Online findet man die Angebote auch unter:

www.studentenwerk-karlsruhe.de/de/wohnen/zimmervermittlung/privatzimmer_suchen_karlsruhe/

Ein Internetangebot der Uni (www.kit.edu/markt) existiert ebenfalls. Manchmal hilft es auch, selbst ein Gesuch zu inserieren; das ersetzt jedoch keinesfalls die aktive Suche.

Gegen einen Mitgliedsbeitrag von momentan rund 43 € erhaltet ihr bei der „Selbsthilfe für Wohnungssuchende“ (Gerwigstr. 17, Tel: 0721 661761) ein Jahr lang Einsicht in deren Wohnungskartei. Dies lohnt sich vor allem für jene, die an einer eigenen Wohnung interessiert sind,

denn viele VermieterInnen geben ihre Angebote nur dort ab.

Alternativ sind folgende Online-Portale für die Wohnungssuche hilfreich:

- [WG-Suche/ WG gesucht](#): Kostenloses Zimmergesuch veröffentlichen oder Auffinden von WG-Angeboten
- [Bestfewo](#): Wohnen auf Zeit zur Überbrückung der WG- oder Wohnungssuche

Wohnheime

Das Studentenwerk bietet über ca. 2400 Wohnheimsplätze, möbliert und unmöbliert, ab rund 130 € an. Es handelt sich meistens um Wohngruppen von vier bis acht Studierenden, teilweise gibt es auch Einzelapartments. Eine große Anzahl der Zimmer sind auch behindertengerecht, im Wohnheim Klosterweg 7 sogar alle. Notwendig ist ein Aufnahmeantrag, der vor Ort in der Abteilung Wohnen oder online bearbeitet werden kann. Da hier teilweise erhebliche Nachfrage besteht (gerade im Oktober!), lohnt es, sich frühzeitig um ein Zimmer zu bemühen. In Wohnheimen des Studentenwerks gilt eine grundsätzliche Höchstwohndauer von 6 Semestern.

Ein weiterer Träger von Wohnheimen ist der Wohnheim e.V., der über 1200 Plätze bereitstellt. Die Zimmer (ab 121 €) befinden sich in 12er- oder 15er-Wohngruppen. Bewerbungen gehen direkt an die Wohnheime. Da der Wohnheim e.V. als studentische Initiative maßgeblich von der Mitarbeit Ehrenamtlicher lebt, wird dort ein besonderes Engagement erwartet. Im Gegenzug besitzen die Wohnheime ein umfangreiches Service-Angebot. Die grundsätzliche Höchstwohndauer beträgt 10 Semester, in Härtefällen und durch Mitarbeit in der Selbstverwaltung ist eine Verlängerung möglich.

Darüber hinaus gibt es weitere Wohnheime in konfessioneller oder freier Trägerschaft. Informationen und Bewerbungen gibt es meist bei den Wohnheimen direkt. [Adressen](#) finden sich im Anhang.

WG gründen

Was gibt es Schöneres als mit euren besten FreundInnen zusammenzuziehen und eine neue WG zu gründen? Jedenfalls solltet ihr euch im Vorfeld einige Dinge überlegen:

Zunächst müsst ihr dazu natürlich die Einwilligung der VermieterInnen haben. Die erste Frage ist dann, ob ihr alle einen eigenen Mietvertrag abschließt oder einer von euch Hauptmieter/Hauptmieterin wird.

Falls ihr euch für die zweite Variante entscheidet, könnt ihr allerdings nur geschlossen kündigen (aber auch nur geschlossen gekündigt werden). In jedem Fall sollten alle noch einen Untermietvertrag mit dem Hauptmieter/der Hauptmieterin abschließen. Sonst kann es nachher viel unnötigen Ärger geben. Wer dann als UntermieterInnen die WG bewohnt, haben eure VermieterInnen zwar nicht mit zu bestimmen, sie müssen aber bei Ein- und Auszug informiert werden. Außerdem muss noch geklärt werden, welche Mitbewohner den Vertrag mit dem Stromanbieter schließen. Fälschlicherweise wird angenommen, dass der Hauptmieter hierfür alleine die Verantwortung trägt. In der Regel begrenzen die Stromanbieter die Anzahl der Vertragsnehmer auf zwei bis drei Personen. Weitere Informationen zu den vertraglichen Konstellationen, als auch Tipps zur Aufsplittung der anfallenden Stromkosten auf alle WG-Bewohner können [hier eingesehen](#) werden.

Wohnberechtigungsschein

Eine günstige Möglichkeit zu wohnen ist in einer staatlich geförderten Sozialwohnung. Dazu benötigt ihr den sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS). Dieser ist beim Amt für Vermessung, Liegenschaften und Wohnen der Stadt Karlsruhe in der Lammstraße erhältlich. Dabei darf euer Einkommen eine gesetzliche Grenze nicht überschreiten, die von der Anzahl der zu eurem Haushalt gehörenden Personen abhängt. Für junge Familien und Alleinerziehende liegt diese Grenze etwas höher. Unter Einkommen fallen aber auch Unterhaltsleistungen der Eltern und BAFöG. Eine „angemessene“ Wohnungsgröße ist ebenfalls Voraussetzung. Diese bezieht sich auch auf die Anzahl der Haushaltsangehörigen. Wenn ihr also mit euren Kindern zusammen wohnt, berechtigt das zu einer größeren geförderten Wohnung. Für einen Ein-Personen-Haushalt wird eine Wohnfläche (ohne Küche/Bad) von 45m² angenommen, für einen Zwei-Personen-Haushalt 60m²; größere Wohnungen werden nicht gefördert. Ausnahmen können bei einer „besonderen Bindung“ zur Wohnung bestehen, jedoch nur für bestimmte Personengruppen wie Familien, Alleinerziehende oder Behinderte.

Zu unterscheiden ist der Allgemeine Wohnberechtigungsschein, der im ganzen Bundesgebiet gültig ist, von dem Besonderen Wohnberechtigungsschein. Bei letzterem müsst ihr euch erst bei eurem /eurer potentiellen VermieterIn bescheinigen lassen, dass sie an euch vermieten werden, sobald ihr einen WBS vorlegt. Mit dieser Bescheinigung könnt ihr dann den WBS beantragen. Beantragt wird der WBS beim Amt für Vermessung, Liegenschaften und Wohnen.

Die Anspruchsgründe für einen WBS werden jährlich überprüft. Wohnt ihr bereits in einer Sozialwohnung und erfüllt ihr die Gründe nicht mehr, so behält der Mietvertrag auch weiterhin seine Gültigkeit, ihr dürft also weiter dort wohnen. Jedoch müsst ihr bei Überschreiten der Einkommensgrenze um 20 % eine Ausgleichszahlung leisten.

Amt für Vermessung, Liegenschaften und Wohnen (VLW) Stadt Karlsruhe
Lammstraße 7a.
Sprechzeiten Abt. Wohnungswesen:
Di 8:30-12:00, Do 14:00-17:00,
Fr 8:30-12:00 oder n. Vereinbarung
0721 133-6201
la@karlsruhe.de

Wohnen für Hilfe

Ein weiteres alternatives Wohnmodell bietet die Idee „Wohnen für Hilfe“ (auch „Wohnen gegen Hilfe“ oder „Wohnraum gegen Hilfe“ genannt):

Ältere Menschen, Familien oder Menschen mit Behinderung, die freien Wohnraum haben und Unterstützung im Alltag wünschen, bieten diesen Wohnraum für Studierende an.

Neben der Beteiligung an den Nebenkosten helfen die Studierenden in Haus und Garten mit, statt Miete zu zahlen - etwa durch Einkaufen, Rasen mähen oder Spazierengehen mit dem Hund. Manche Senior*innen möchten auch einfach nur Gesellschaft und Austausch. Als Faustregel gilt pro Monat eine Stunde Hilfe pro Quadratmeter persönlicher Wohnfläche. Doch nicht nur die kleine Mithilfe im Haushalt ist positiv, durch das gemeinsame Wohnen eröffnen sich neue Perspektiven. So kann man

sich die Miete sparen und gleichzeitig einen solidarischen Dienst an der Gesellschaft tun.

Paritätische Sozialdienste gGmbH Karlsruhe
Ansprechpartner: Claudia Brümmer, Susanne Butz
Kanalweg 40/42
76149 Karlsruhe
Tel. 0721 91230-34
Fax 0721 91230-52
wohnen@paritaet-ka.de
<https://www.paritaet-ka.de/dienste/wohnpartnerboerse.html>
<https://www.fb.com/wfh.karlsruhe>

Anachronistisches Wohnen

Eine andere Wohnmöglichkeit ist das Wohnen in einer (Studenten-)Verbindung oder Burschenschaft. Hier solltet ihr euch allerdings erst einmal erkundigen, welchen Ruf diese hat. Es gibt leider auch heute noch Burschenschaften und Verbindungen, die viel Wert auf alte Traditionen wie das „Schlagen“ Wert legen. Oftmals werden Angebote für Wohnplätze auf irreführende Art dargestellt. Das geht so weit, dass sich Verbindungen als Wohnheime oder WGs ausgeben. Wenn Wohnraum zum Beispiel nur an „deutsche Männer“ vermietet wird, solltet ihr vorsichtig werden. Viele Verbindungen lassen euch zwar ein halbes Jahr auch ohne Mitgliedschaft „auf“ ihrem Haus wohnen, in dieser Zeit werden sie aber versuchen, euch als Mitglied zu werben – mitunter auch durch Aufbau von sozialem Druck.

Der Umzug

Vermutlich werdet ihr bei eurem Umzug einige sperrige Möbel oder zumindest viel Gepäck dabei haben. Wenn ihr ein größeres Fahrzeug für den Transport braucht, könnt ihr am einfachsten einen der Lieferwagen mit ca. 10m³ Ladevolumen beim Studierenden Service Verein (SSV) ab 25 € mieten. Da gerade zu Semesterbeginn, aber auch allgemein an Monats- und Wochenenden großer Andrang herrscht, solltet ihr euren Termin einige Wochen vorher an der UStA/SSV-Theke reservieren. Aus Versicherungsgründen dürfen die Wagen allerdings nur von FahrerInnen, die ihren Führerschein bereits zwei Jahre besitzen, benutzt werden. Die größeren Lieferwagen erfordern zusätzlich ein Mindestalter von 23 Jahren.

Umzugs-Checkliste

1. Ummeldung

Nach dem Umzug seid ihr gesetzlich verpflichtet, euch innerhalb von sieben Tagen mit neuer Adresse zu melden. Dabei zählt nur der Einzugstermin; der Mietbeginn ist unerheblich. Für die Meldung ist das Bürgerbüro in der Kaiserallee 8 zuständig bzw. das Bürgerbüro eurer jeweiligen Gemeinde, wenn ihr nicht direkt in Karlsruhe wohnt. Folgende Unterlagen werden benötigt:

- Pass/Personalausweis
- Mietvertrag bzw. genaue Adressangaben
- Wohnmeldebescheid des Vermieters (das Formular bekommt ihr ggf. beim jeweiligen Rathaus in eurer Nähe)

Ihr könnt euch dann aussuchen, ob ihr die neue Wohnung als Erst- oder Zweitwohnsitz angeben möchtet. Dabei solltet ihr beachten, dass ihr nur am Erstwohnsitz

- Ausweise ausgestellt bekommt,
- eine Lohnsteuerkarte erhaltet,
- einen Wohnberechtigungsschein erhaltet und
- das Wahlrecht ausüben dürft.

Wenn ihr Karlsruhe als euren neuen Erstwohnsitz angebt, gibt es eine Belohnung von der Stadt Karlsruhe. Näheres findet ihr unter www.erstwohnsitz-ka.de

Zweitwohnsitzsteuer

Stadt Karlsruhe erhebt ab 01.01.2017 Zweitwohnungssteuer

Falls ihr einen Nebenwohnsitz in Karlsruhe gemeldet habt, habt ihr in den letzten Wochen wahrscheinlich einen Brief von der Stadt Karlsruhe erhalten: eine „Steuererklärung“ für eure Zweitwohnung. Die Stadt Karlsruhe erhebt im Rahmen der Sparmaßnahmen ab 01.01.2017 eine Steuer auf Zweitwohnungen im Stadtgebiet. Wir haben für euch die wichtigsten Informationen zusammengefasst.

Wer ist betroffen? Grundsätzlich alle Volljährigen, die in Karlsruhe eine Zweitwohnung haben. Studierende sind davon nicht ausgenommen genauso wie Geringverdiener. Es gibt Ausnahmen für Wohnungen, die zum Beispiel für die Betreuung Pflegebedürftiger genutzt werden und ähnliches. Außerdem gibt es eine Ausnahme für Studierende und Azubis, die ihren Hauptwohnsitz am Studienort gemeldet haben – für den Nebenwohnsitz bei den Eltern wird keine Steuer erhoben.

Wie hoch ist die Steuer? Die Steuer beträgt 10% der Nettokaltmiete, also der Miete ohne Nebenkosten. Zahlt ihr keine Miete, weil ihr zum Beispiel kostenlos in der Wohnung eines Verwandten wohnt, wird eine „ortsübliche Miete“ als Berechnungsgrundlage genommen. Wohnt ihr in einer WG, müsst ihr jeweils angeben, wie viel Wohnfläche ihr exklusiv nutzt und wie viel Gemeinschaftsfläche euch zur Verfügung steht. Die Steuer wird fällig ab dem ersten Tag des Folgemonats nach dem Einzug und endet am Ende des Monats, in dem ihr auszieht. Es hilft also nichts, sich erst später umzumelden, um Steuern zu sparen.

Die **Netto-Kaltmiete** ist entscheidend: davon werden 10% der Jahressumme genommen. Wird eine Bruttomiete (= fester Mietbetrag, der nicht in Warm und Kaltmiete aufgeteilt wird) festgelegt, wird ein Pauschalbetrag abgezogen. Je nach dem, was in diesem Betrag inbegriffen ist, wird die Steuer berechnet. Für jeden Anteil, der in der Bruttomiete inbegriffen ist, werden 10% abgezogen.

Mit Variablen sieht das so aus:

Miete(—) = Kaltmiete (+ Heizung 10%) (+ Nebenkosten 10%) (+ Möbel 10%)

Rechenbeispiel:

$$236€ \times 12 = 2832€$$

$$2832€ : 100 = 28,32$$

$$28,32 \times 30 = 849,60€$$

$$2832€ - 849,60€ = 1982,40€$$

$$1982,40€ = \text{NETTOKALTMIETE}$$

$$1982,40 : 10 = 198,24€$$

$$198,24€ = \text{ZWEITWOHNSITZSTEUER}$$

Was müsst bzw. könnt ihr jetzt tun? Wenn ihr einen Zweitwohnsitz in Karlsruhe habt, ihn aber nicht gemeldet habt, solltet ihr ihn erst einmal melden. Es ist nämlich nun anzunehmen, dass die Stadt mehr nach Nicht-Gemeldeten sucht, da ihr nun dadurch Gelder entgehen. Die Bußgelder dafür, dass man seinen Wohnsitz nicht innerhalb von 14 Tagen nach Einzug meldet, können bis zu 500 Euro betragen! Außerdem könnt ihr euch überlegen, euren Erstwohnsitz nach Karlsruhe zu verlegen. Beachtet dabei gegebenenfalls, ob an eurem Nebenwohnsitz bei euren Eltern nun eine Zweitwohnungssteuer fällig ist. Wenn ihr einen Zweitwohnsitz in Karlsruhe ordnungsgemäß gemeldet habt, bekommt ihr einen Brief mit der Steuererklärung, die ihr ausfüllen und zurückschicken müsst.

Warum wird die Steuer erhoben? Die Steuer wurde im Rahmen der Sparmaßnahmen der Stadt Karlsruhe eingeführt, um das Haushaltsloch zu schließen. Neben diversen Kürzungen in Bereichen wie Gesundheit und Kultur wird versucht, auch auf der Einnahmenseite nachzuhelfen. Hintergrund ist auch, dass die Stadt für mit Erstwohnsitz Gemeldete Gelder erhält, nicht aber für Nebenwohnsitzhabende, und die Steuer ein Anreiz sein soll, sich in Karlsruhe mit Erstwohnsitz zu melden. Theoretisch sind die Kriterien für Haupt- und Nebenwohnsitz zwar rechtlich objektiv festgelegt, in der Praxis ist jedoch häufig schwer festzustellen oder gar nachzuweisen, wo jemand seinen Lebensmittelpunkt hat oder mehr Zeit verbringt.

2. Kraftfahrzeug ummelden

Auch bei Umzug innerhalb eines Stadt- oder Landkreises muss das Fahrzeug umgemeldet werden. Dazu werden folgende Formulare benötigt:

- Personalausweis mit neuer Adresse
- Fahrzeugpapiere

Bei Neuzulassung muss zusätzlich die Deckungskarte der Kfz-Versicherung vorgelegt werden.

3. Erneuerung der Lohnsteuerkarte

Die neue Lohnsteuerkarte kann telefonisch, persönlich oder online beim Bürgerbüro bestellt werden.

4. Adressänderung bei Umzug

Adressänderungskarten, die nicht frankiert werden müssen, sind an jeder Poststelle kostenlos erhältlich. Folgende Institutionen sollten benachrichtigt werden:

- Stadtwerke, Gas- und Wasserwerke
- Krankenkasse und Versicherung
- Bank
- Zeitschriftenabonnements

Um sicherzugehen, dass auch wirklich alle Briefe ankommen, kann gegen Gebühr ein Nachsendeauftrag bei der Deutschen Post gestellt werden.

5. Überraschungsbrief von Rundfunksbeitragservice (sog. GEZ)

Ihr seid in eine neue Wohnung eingezogen und plötzlich bekommt man einen Brief von ARD ZDF Deutschlandradio Beitragsservice. Leider drin gibt's kein Goldenes Ticket, der zulässt einen Zugang zum Willy Wonka's Schokoladenfabrik, sondern ein Benachrichtigung zum Anmeldung für einen Beitragskonto.

Ganz oft bekommt man den Brief, obwohl den Beitrag sollte man mit Mitbewohner teilen. Des liegt an eine automatisierte System, welche funktioniert nicht besonders fleißig und wie von manche behauptet nicht wirklich legal.

Falls ihr wohnt in einem WG/Wohnheim ihr musst den Beitrag teilen, aber *es muss nur ein einziger angemeldeter Beitragszahler geben*.

Die Regel lautet „**eine Wohnung - ein Beitrag**“. Für die Regelung muss du mit deine Mitbewohner/Wohnheimverwaltung reden.

Auf jeden Fall muss du die Beitragsservice benachrichtigen, andernfalls melden die dich in einem Monat an!

Zur Befreiung/Ermäßigung von den Rundfunkbeiträge ist ein gültiger BAföG-Bescheid/Sozialleistungen-Nachweis/Behinderung-Bescheid notwendig.

In mehrere Wohnheime bekommen eigene Bewohner auch so ein spontaner Überraschungsbrief.

Nein, dein Zimmer wird nicht plötzlich zum einem Wohnung, um diese Problem zu lösen muss man Kontakt mit Beitragsservice aufnehmen. Mehr dazu [hier](#).

Mietrecht

Viele von euch werden jetzt vielleicht zum ersten Mal eine Wohnung suchen und damit vor gewissen Schwierigkeiten stehen. Wir wollen versuchen, euch einen Einblick in das Mietrecht zu geben, wobei dies recht schwierig ist, da es sich häufig verändert.

Falls Ihr Probleme habt, die ihr mit dem Geschriebenem nicht lösen könnt, könnt Ihr zur Rechtsberatung des UStA oder zur Rechtsberatung des Studentenwerks gehen. Manchmal hilft auch schon ein Besuch beim UStA-Sozialreferat weiter. Auch kann man bei Mietrechtsproblemen den örtlichen Mieterverein zu Rate ziehen, Anspruch auf Beratung hast du jedoch nur als Mitglied. Folgende Ausführungen sollen etwas Klarheit rund um das Mietrecht bringen und einige Tipps und Tricks geben. Auf jeden Fall sollte stets der Abschnitt „Merksätze“ am Ende dieses Artikels gelesen werden, da hier in Kurzform häufig gestellte Fragen beantwortet werden.

Mietverträge

Die meisten Mietverträge werden als käufliche Vordrucke („Form-Mietverträge“, „Blanko-Mietverträge“) abgeschlossen. Es existieren sehr viel verschiedene Vordrucke, die aber meist vermieterefreundliche Passagen enthalten (schließlich kaufen ja auch die VermieterInnen solche Vordrucke). Oft finden sich in diesen Vordrucken unzulässige Passagen. Solche Passagen sind unwirksam. An ihre Stelle treten dann die gesetzlichen Bestimmungen und Regelungen in Kraft.

Ein Mietvertrag sollte eine Nachfolgeklausel aufweisen, die es ermöglicht, auch vor dem Ablauf der Kündigungsfrist aus einem Mietvertrag auszutreten. Das ist z.B. wichtig, wenn man mehr oder weniger spontan den Hochschulort wechseln will. Die ErsatzmieterIn-Klausel erlaubt es euch, selbst nach zumutbaren NachmieterInnen zu suchen und wenn diese gefunden wurden, dass diese die Nachfolge im Mietvertrag antreten. Das ist gerade bei befristeten Mietverträgen besonders wichtig (siehe unten).

Ein Mietvertrag gilt schon als abgeschlossen, wenn sich MieterIn und VermieterIn mit einer entsprechenden mündlichen Vereinbarung über das Größte (Wohnung, Mietpreis, Mietbeginn) geeinigt haben. In diesem Fall gehen alle weiteren Regelungen aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) hervor, die relativ mieterInnenfreundlich gehalten sind. Trotzdem solltest du auch in deinem Interesse nur schriftliche Mietverträge abschließen, denn die Unklarheiten, die hinter mündlichen Mietverträgen stecken, liefern Stoff für eine Menge Streitigkeiten.

Wohnfläche

Welche Wohnfläche im Vertrag zu vereinbaren ist, ist gesetzlich genau in der Wohnflächenverordnung geregelt. Es werden alle Räume der Wohnung (einschließlich Küche, Bad, Flur) gezählt, nicht aber Keller, Waschküchen, etc. Dabei wird nur Fläche angerechnet, über der eine Raumhöhe von 2m gegeben ist. Bei einer Höhe unter 2m wird die Fläche zur Hälfte berechnet, unter 1m gar nicht. Das kann bei einer großen Dachschräge bedeutende finanzielle Vorteile bringen. Weitere Besonderheiten der Wohnung können auf die Wohnfläche angerechnet werden. So wird bei Balkonen in der Regel 1/4 ihrer Fläche addiert. In Wohnheimen ist es üblich, dass ein Waschbecken auf dem Zimmer mit 1m² zusätzlich angerechnet wird.

Mietminderungen

Mängelliste, Druckmittel zur Mängelbeseitigung

Vor Vertragsabschluss sollte man sich alle Mängel an der Wohnung schriftlich von dem/der VermieterIn bestätigen lassen.

Dem/der VermieterIn nicht angezeigte Mängel können bei Größerwerden das Schadens zur Schadensersatzpflicht führen. Es kommt oft vor, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses diese Mängel dem/der ehemaligen MieterIn in Rechnung gestellt werden. Falls dir nach Vertragsabschluss weitere Mängel auffallen, gib diese deinem/deiner VermieterIn schriftlich bekannt und behalte eine Kopie vom Schreiben.

MieterInnen haben einen Anspruch auf eine mangelfreie Überlassung der Wohnung. Auftretende größere Mängel (z.B. kein Warmwasser, feuchte Wände, erhebliche Lärm- oder

Geruchsbelästigungen) können Grund für Mietminderung sein.

Nach schriftlicher Bekanntgabe kann, je nach Mangel, ein gewisser Prozentsatz der Miete zurückbehalten werden. Dafür gibt es aufgrund einer umfassenden Rechtsprechung viele Faustregeln (siehe obige Tabelle). Beseitigt der/die VermieterIn auch dann die Mängel nicht, so kann der/die MieterIn unter Umständen das 3- bis 5-fache der Mietminderung der Miete zurückhalten. Der die normale Mietminderung übersteigende Betrag muss allerdings bei Beseitigung der Mängel ausgezahlt werden. Die erweiterte Minderung stellt also ein gewisses Druckmittel dar, damit der/die VermieterIn die bekannten Mängel beseitigt. In jedem Fall sollte vor erweiterter Mietminderung eine Rechtsberatung (z.B. UStA-Rechtsberatung) konsultiert werden. Eine völlig abwegige Mietminderung kann unter Umständen einen außerordentlichen Kündigungsgrund darstellen. Eine unberechtigte, aber nicht völlig abwegige Mietminderung stellt keinen außerordentlichen Kündigungsgrund dar.

Beispiele für gerichtlich festgestellte Mietminderung:

Bauarbeiten, erhebliche über 6 Monate	28 %
Dusche funktioniert nicht	17 %
Fenster nicht fest verschließbar	10 %
Feuchtigkeit im Keller	10 %
Heizungsausfall in gesamter Wohnung	50 %
Schimmel in allen Räumen	75 %

Untermiete

Untermiete muss von der/dem VermieterIn genehmigt sein, sonst kann bei nicht genehmigter Untervermietung ein Kündigungsgrund vorliegen. Bestimmte Gründe (z.B. zu große Wohnung in Zusammenhang mit hoher persönlicher Mietbelastung) können zu einem gesetzlichen Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung einzelner Zimmer führen. Die zu einem berechtigten Interesse an Untervermietung führenden Gründe müssen aber erst nach Abschluss des Mietvertrages zwischen MieterIn und VermieterIn entstanden sein. Mietet ihr eine Wohnung an, um eine WG zu gründen, so müsst ihr die Erlaubnis der/des VermieterIn dazu haben. Es empfiehlt sich deshalb in diesem Fall dringend, einen entsprechenden Passus in den Mietvertrag aufzunehmen. Die/der VermieterIn muss bei Ablehnung von Untermietverhältnissen stichhaltige Gründe bringen können. Nur wenn die gesamte Wohnung untervermietet werden soll, muss man auf die Gutmütigkeit der Vermieterpartei hoffen.

In jedem Fall haftet der/die HauptmieterIn gegenüber dem/der VermieterIn für Schäden, die durch das Untermietverhältnis bzw. die UntermieterInnen vorsätzlich oder grob fahrlässig entstanden sind. Bei von VermieterInnen nicht genehmigten Untermietverhältnissen haftet der/die MieterIn vollständig. Bei Untermietverhältnissen gelten meist die Bestimmungen „normaler“ Mietverhältnisse (z. B. bzgl. Mieterhöhung oder Kündigung).

Andere Regelungen gelten, falls euerE Ehe- oder eingetrageneR LebenspartnerIn oder eure Kinder zusätzlich in die Wohnung einziehen. Dies muss dem/der VermieterIn angezeigt werden, bedarf allerdings nicht der Zustimmung.

Zusätzlich dürfen weitere Menschen auch für drei bis vier Wochen zu Besuch in eurer Wohnung untergebracht werden. Hier gibt es relativ wenig feste Regeln, Streitigkeiten wegen zu langer

Besuche sind eher selten. Grundsätzlich ist beim Besuch des/der PartnerIn auch eine längere Zeit angemessen.

Mieterhöhungen

Mieterhöhungen müssen schriftlich abgefasst und begründet werden, mündliche Forderungen brauchen nicht beachtet zu werden. Seid ihr mit der rechtmäßig ergangenen Mieterhöhung nicht einverstanden, so könnt ihr mit der gesetzlichen Frist kündigen, ohne dass in dieser Frist die Mieterhöhung in Kraft tritt. Dafür müsst ihr jedoch rechtzeitig von diesem Sonderkündigungsrecht (siehe „Kündigung“) Gebrauch machen.

Instandhaltung

Instandsetzung, Schönheitsreparaturen

Nach § 536 BGB muss der/die VermieterIn die Wohnung einschließlich deren Ausstattung und dazugehöriger Gemeinschaftsräume in geeignetem Zustand überlassen und diesen Zustand auch erhalten. Durch vertragliche Bindung kann aber diese Pflicht bis zu gewissen Grenzen den MieterInnen abgegeben werden. Ohne oder bei rechtswidrigen Vertragsklauseln sind die gesetzlichen Regelungen wirksam.

Instandhaltungs- und Instandssetzungskosten sind Aufwendungen, um die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten oder diesen Zustand wiederherzustellen. Das gilt allerdings nicht für Schäden, die von dem/der MieterIn verursacht wurden. Eventuelle Schäden sind dem/der VermieterIn mitzuteilen. Bei größeren Schäden muss der/die VermieterIn die Reparaturkosten übernehmen. Sollte er/sie nicht erreichbar sein (z.B. Urlaub), kann der/die MieterIn in dringenden Fällen eineN HandwerkerIn beauftragen. Der/die VermieterIn muss dann die Kosten übernehmen. Bei Bagatellreparaturen, z.B. an Wasserhähnen oder Rolläden, dürfen die Kosten nur dann auf MieterInnen abgewälzt werden, wenn dies vertraglich vereinbart wurde. Solche Reparaturen sollten im Einzelnen die Grenze von 75 € nicht überschreiten. Nicht umfasst werden dürfen im Übrigen Objekte, die nicht im Einflussbereich des Mieters/der Mieterin liegen, z.B. Wasser- oder Gasleitungen.

Schönheitsreparaturen betreffen das Aussehen der Mieträume. Darunter zu verstehen ist hauptsächlich das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken, Streichen von Heizkörpern, Türen und Fenstern. Heutzutage wird diese Pflicht fast immer vertraglich auf die MieterInnen abgewälzt. Nicht zu Schönheitsreparaturen gehören z.B. Verlegen neuer Teppichböden, Ausbessern von Schäden am Putz oder Abschleifen/Versiegeln von Parkett. Schönheitsreparaturen können auch selbst erledigt werden, das heißt, man braucht keinen teuren Maler anzuheuern; allerdings ist die Arbeit ordentlich zu erledigen.

Kündigung

Die Kündigung hat in jedem Fall schriftlich zu erfolgen. Mündlich ausgesprochene Kündigungen sind unwirksam. Auch Fax und E-Mail sind unzureichend. Es werden dabei die ordentlichen Kündigungen, bei denen bestimmte Kündigungsfristen einzuhalten sind, von den außerordentlichen Kündigungen unterschieden.

Während der/die MieterIn in der Regel keinen Grund für die Kündigung anzugeben braucht, muss

der/die VermieterIn ihr/sein berechtigtes Kündigungsinteresse nachweisen. Zu diesen Gründen gehören erhebliche Pflichtverstöße der MieterInnen oder Eigenbedarf. Beides muss ausreichend und nachvollziehbar begründet sein. Im Ernstfall solltet ihr eine Rechtsberatung aufsuchen.

Ordentliche Kündigung

Die gesetzliche Kündigungsfrist bei der ordentlichen Kündigung beträgt bei (unbefristeten) Mietverhältnissen grundsätzlich drei Monate. Bei Mietverhältnissen, die über fünf bzw. acht Jahre andauern, beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für den/die VermieterIn sechs bzw. neun Monate. Für MieterInnen bleibt es in jedem Fall bei der Frist von drei Monaten. Für Mietverträge, die vor September 2001 geschlossen wurden, gelten leicht andere Regelungen. Wurde bereits im Mietvertrag eine befristete Mietdauer festgelegt (z.B. bei einer Untervermietung), ist eine vorzeitige Kündigung in der Regel nicht vorgesehen.

Die einzige Möglichkeit ist, eine im Vertrag vorher vereinbarte ErsatzmieterIn-Klausel in Anspruch zu nehmen (siehe oben) und schwerwiegende (etwa berufliche oder familiäre) Gründe anzuführen.

Außerordentliche Kündigung

Wenn es sich um eine möblierte Wohnung handelt, die einen Teil des von der/dem VermieterIn selbst bewohnten Wohnraums darstellt, hält der Gesetzgeber die oben abgegebenen Kündigungsfristen für VermieterInnen für unzumutbar. Hier ist die Kündigung bis zum 15. eines Monats zulässig (bei monatlich zu zahlender Miete).

Die fristlose Kündigung ist nur möglich, wenn der/die MieterIn sich eine schwere Vertragsverletzung hat zu Schulden kommen lassen, sodass dem/der VermieterIn eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dies ist z.B. der Fall, wenn einE MieterIn seine/ihre VermieterIn schwer beleidigt bzw. bedroht hat oder den Hausfrieden nachhaltig stört. Ebenso ist eine fristlose Kündigung möglich, wenn die Miete dauernd unpünktlich bezahlt wird. Vorher muss jedoch stets eine Abmahnung erfolgt sein. Eine fristlose Kündigung ist auch möglich, wenn MieterInnen an zwei aufeinander folgenden Terminen, d.h. üblicherweise zum Monatsersten zweier aufeinander folgender Monate, mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete im Verzug sind. Sobald die Mietschulden durch Nachzahlung beglichen sind, ist die fristlose Kündigung unwirksam.

Widerspruchsrecht

In jedem Fall kann der/die Mieterin gegen ordentliche Kündigung, also auch dann, wenn nachweislich rechtmäßige Kündigungsgründe vorliegen, Widerspruch einlegen, sofern ein Härtefall vorliegt (z.B. bevorstehendes Examen, fortgeschrittene Schwangerschaft, akute Krankheit, Fehlen eines zumutbaren, bezugsfertigen Ersatzwohnraumes etc.). Ausgenommen vom Widerspruchsrecht der MieterInnen sind neben einigen anderen selten Fällen:

- Kündigungen, die von den MieterInnen selbst ausgesprochen wurden
- Rechtmäßige Kündigungen, die außerordentlich (also fristlos) erfolgten
- Zeitmietverträge ohne Kündigungsschutz nach Ablauf der vertraglich festgelegten Geltungsdauer

Kautio

Die Kautio darf drei Monatsmieten (Kaltmiete plus fixe Nebenkosten) nicht übersteigen. Wenn eine Warmmiete oder eine monatliche Nebenkostenpauschale vereinbart worden ist, ist der Betrag auch relevant für die Berechnung der maximalen Kautio. Die Kautio darf in drei gleichen Raten gezahlt werden, die erste Rate ist bei Mietbeginn fällig. Der/die VermieterIn muss die Kautio getrennt von seinem/ihrer eigenen Vermögen auf einem eigens dafür eingerichteten Konto bei einem Kreditinstitut anlegen. Dieses Geld und die Zinsen (mindestens üblicher Zinssatz für Sparguthaben mit dreimonatiger Kündigungsfrist) sind Eigentum des/der MieterIn. Der/die VermieterIn darf nur dann an das Geld, wenn die Geldforderung gerichtlich bestätigt oder zwischen den VertragspartnerInnen unstrittig ist. Sofern keine Forderungen gestellt werden, muss der/die VermieterIn die Kautio in voller Höhe und verzinst spätestens drei bis sechs Monate (je nach Gerichtsbeschluss) nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzahlen. VermieterInnen haben das Recht, von der zurückgezählten Kautio Forderungen abzuziehen. Der Abzug muss allerdings für die MieterInnen transparent bleiben, sodass diese die Möglichkeit zum Einspruch haben.

Studierendenwohnheime

Hier besteht für den/die VermieterIn keine Verzinsungspflicht für die Kautio. Die Miete muss vergleichsweise billig sein, kann allerdings von den TrägerInnen des Wohnheimes relativ leicht erhöht werden. Hier sind meist keine besonderen Gründe durch die TrägerInnen anzugeben. Sind nicht einsehbare Mietpreiserhöhungen geplant, so empfiehlt sich ein Besuch beim UStA zur Selbstorganisation der Betroffenen, um gemeinsam gegen die Mietpreiserhöhungen vorgehen zu können.

Häufig existieren hierbei auch besondere rechtmäßige Kündigungsgründe, wie etwa Exmatrikulation oder Überschreiten der Höchstwohndauer (Mietzeitbegrenzung). Wenn wegen einer Mietzeitbegrenzung im Wohnheim gekündigt wurde, kann man von der Sozialklausel keinen Gebrauch machen.

Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften lassen sich grob anhand der Art des Mietvertrages in zwei Modelle unterscheiden:

1. EinE MieterIn tritt als HauptmieterIn auf. Es ist vereinbart, dass er/sie die übrigen Zimmer untervermieten darf (vor Vertragsabschluss mit dem VermieterIn abklären). Jede Untervermietung ist dann aber auch weiterhin gegenüber dem/der VermieterIn anzuzeigen.

Der/die HauptmieterIn ist im Verhältnis zum/zur VermieterIn für alles verantwortlich. Er/sie muss daher auch den Ausfall tragen, wenn z.B. einE UntermieterIn zahlungsunfähig ist oder plötzlich auszieht. Der/die HauptmieterIn kann nur darauf vertrauen, dass die anderen WG-Mitglieder sich an den zusätzlichen Kosten beteiligen, einen Rechtsanspruch darauf gibt es nicht. Sollte der/die HauptmieterIn ausziehen, bleibt es der/dem VermieterIn freigestellt, ob sie/er nun mit einer/einem UntermieterIn einen neuen Mietvertrag abschließt oder nicht. Deshalb sollte eine Kündigung der/des HauptmieterIn immer unter Absprache mit den anderen MitbewohnerInnen erfolgen.

2. Alle MieterInnen sind gleichberechtigte HauptmieterInnen. In diesem Fall ist jedes einzelne WG-

Mitglied für die gesamte WG, also für alles verantwortlich (gesamtschuldnerische Haftung). Der/die VermieterIn kann von jedem/jeder HauptmieterIn die gesamte Miete, aber auch die Erfüllung anderer Mietverpflichtungen, fordern und notfalls einklagen. Zahlt ein WG-Mitglied nicht, so müssen die anderen MieterInnen diesen Verlust unter sich ausgleichen, haben aber Regressansprüche gegen das nicht zahlende Mitglied.

Der/die VermieterIn kann entweder nur der gesamten WG oder überhaupt niemandem kündigen. Kündigungen an Einzelpersonen sind unzulässig. Manche Gerichte gehen aber mehr und mehr dazu über, von dieser Regelung Abstand zu nehmen, wenn der Kündigungsgrund auf das Verschulden einer einzelnen Person zurückzuführen ist. Dann ist der/die VermieterIn unter Umständen verpflichtet, das Mietverhältnis mit den anderen WG-Mitgliedern fortzusetzen.

Unter ganz engen Voraussetzungen, nämlich wenn die MieterInnen alle Studierende oder in der Ausbildung sind und in der Vergangenheit schon Wechsel stattgefunden haben, kann die/der VermieterIn verpflichtet sein, dem Wechsel im Hauptmietverhältnis, das heißt dem Ausscheiden eines/einer HauptmieterIn und der Aufnahme eines neuen Mitgliedes, zuzustimmen. Für alle HauptmieterInnen besteht jedenfalls das Recht auf Untervermietung des frei werdenden Zimmers, sodass die Zahl der in der WG wohnenden Personen immer gleich bleiben kann.

Will die ganze WG kündigen, so müssen zur Wirksamkeit dieser Kündigung alle MieterInnen unterschreiben. Will jemand partout nicht unterschreiben oder will nur eineR unterschreiben, sollte versucht werden, sich mit der/dem VermieterIn zu einigen.

Wichtige Merksätze:

- Wechseln die EigentümerInnen des Mietobjektes, so bleiben alle Mietverträge davon unangetastet.
- Unrechtmäßige Vertragsklauseln sind immer nichtig. An ihre Stelle treten die gesetzlichen, zumeist mieterInnenfreundlichen Bestimmungen.
- Musizieren oder Musik hören dürft ihr auch ohne Erlaubnis der VermieterInnen, allerdings nur in Zeiten, in denen das von der Hausordnung her erlaubt ist. Probleme kann es bei Musikinstrumenten geben, die üblicherweise nicht in Wohnungen gespielt werden (z.B. Posaune, Schlagzeug, ganze Bands sowieso). Längeres Musizieren (täglich mehr als zwei Stunden, z.B. bei Studierenden der Musikhochschule) bedürfen der Erlaubnis der VermieterInnen.
- Bestimmungen, die im Mietvertrag das Rauchen verbieten, sind unzulässig und damit nichtig.
- Zugang zur Wohnung für VermieterInnen besteht nur nach Ankündigung und nach vorheriger Genehmigung der MieterInnen. Die VermieterInnen dürfen in der Regel nur mit Erlaubnis der MieterInnen einen Schlüssel zur Wohnung behalten.
- Den VermieterInnen nicht angezeigte Mängel können bei Größerwerden des Schadens zur Schadensersatzpflicht führen.
- Kleintiere (z.B. Vögel, Hamster) dürfen immer dann gehalten werden, wenn sie keine Gefahr und keine Belästigung für die anderen MieterInnen darstellen und im Mietvertrag nicht ausdrücklich verboten werden.
- Vertragsklauseln, die weiblichen bzw. männlichen Besuch ganz oder über die Nacht verbieten (gibt es wirklich noch) sind lustig, sittenwidrig, unrechtmäßig und damit nichtig. Bürgschaften von Eltern können von Vermietern verlangt werden.
- Feiern sollte man in eigenem Interesse mit den Nachbarn (verbunden mit einer Einladung) im Vorfeld abklären. Bei besonderen Anlässen (z.B. Bachelorarbeitsabgabe-Party, Geburtstag, Silvester) kann evtl. die Nachtruhe (ab 22 Uhr Zimmerlautstärke) gelockert werden.

From:

<https://wiki.asta-kit.de/> - **AStA-Wiki**

Permanent link:

<https://wiki.asta-kit.de/sozialinfo:wohnen>

Last update: **09.03.2020 15:49**

