

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund 

Info-Blatt

26

08.09.2021

Die erste eigene Wohnung - Tipps für junge Mieter -

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

Die Wohnungssuche

Es gibt verschiedene Möglichkeiten eine Wohnung zu finden. Die meisten Angebote finden sich mittlerweile im Internet auf den üblichen Seiten sowie bei Wohnungsgenossenschaften. Es kann auch ein Makler mit der Vermittlung einer geeigneten Wohnung beauftragt werden. Kosten entstehen dann nur, wenn die Ermittlung erfolgreich ist. Die Kosten dafür sind jedoch oft hoch.

Von anderen, kostenpflichtigen Angeboten, die auch ohne erfolgreiche Vermittlung Geld verlangen, ist abzuraten!

Selbstauskunft/Fragebogen

Grundsätzlich müssen nur die Fragen wahrheitsgemäß beantwortet werden, welche einen Bezug zum Mietverhältnis haben. Unzulässige Fragen und wie sie darauf reagieren sollten, steht in unserem Info-Blatt Nr. 36.

Meistens wird bei der Wohnungsbewerbung eine Schufa-Auskunft oder eine vergleichbare Auskunft verlangt. Der Mieter kann so eine Auskunft selbst einholen oder dem Makler bzw. Vermieter die schriftliche Einverständniserklärung dazu geben. Dabei hat der Mieter als Verbraucher das Recht, einmal jährlich kostenlos eine Selbstauskunft zu erhalten. Eine solche Auskunft enthält zwei Teile, von denen nur der zweite, allgemeinere Teil weitergegeben werden muss!

Sozialwohnung

Werden bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten, besteht der Anspruch auf einen Wohnungsberechtigungsschein. Einen „Partnerschein“ für unverheirateten Paare gibt es nur bei länger bestehenden Beziehungen. Zuständig dafür sind in Hamburg die Fachämter für allgemeine Wohnungsangelegenheiten.

Zusammenwohnen

Soll die Wohnung nicht alleine bezogen werden, können auch mehrere Mieter in den Mietvertrag aufgenommen werden. Wer als Hauptmieter stattdessen untervermieten will – etwa im Rahmen einer WG - bedarf hierzu dem Einverständnis des Vermieters. Dieses sollte schon bei Vertragsschluss schriftlich eingeholt werden. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Bei Unsicherheiten hilft der Rat des MIETERVEREIN ZU HAMBURG!

Wer im Rahmen eines Mieterwechsels in eine bestehende WG einzieht, sollte sicher sein, dass der Hauptmieter über das notwendige Einverständnis des Vermieters zur Untervermietung verfügt. Dabei haftet der neue Mitbewohner möglicherweise auch für ältere Verbindlichkeiten der WG. Dies können etwa Nebenkostennachforderungen oder überfällige Renovierungsarbeiten sein.

Miete und Betriebskosten

In Hamburg gilt bei der Wiedervermietung einer Wohnung die Mietpreisbremse. Die Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % nicht übersteigen. Beträgt beispielsweise die ortsübliche Vergleichsmiete 8,00 €, darf die Miete höchstens 8,80 € betragen. Weitere Informationen und mögliche Ausnahmen zur Mietpreisbremse sind in Info-Blatt Nr. 55 zu finden. Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG hilft bei der Überprüfung der zulässigen Miethöhe nach den Vorschriften der Mietpreisbremse. Hier kann gegebenenfalls auch nach Vertragsschluss noch eine Anpassung und damit Reduzierung der Miete erreicht werden!

Die durchschnittlichen Betriebskosten liegen bei etwa 3,10 € pro Quadratmeter. Ist im Mietvertrag ein deutlicher niedrigerer Vorschuss vereinbart, droht eine nicht unerhebliche Nachzahlung.

Mietdauer

Grundsätzlich laufen Mietverträge auf unbestimmte Zeit. Zeitliche Befristungen sind jedoch möglich. Dabei kann sowohl eine Mindest- wie auch eine Höchstdauer vereinbart werden. Bei einer Mindestdauer ist die vorzeitige Kündigung regelmäßig ausgeschlossen. Dann sollte gut überlegt sein, ob die Wohnung tatsächlich so lange bewohnt werden soll.

Mietsicherheit

Die Kautions beträgt maximal drei Nettokaltmieten. Diese kann auch in drei monatlichen Raten gezahlt werden. Eine zinslose Ratenzahlung ist insbesondere als Alternative zu kommerziellen Kautionskassen sinnvoll.

Gerade von jungen Mietern verlangen Vermieter oft eine Bürgschaft, zum Beispiel der Eltern. Dabei haften die Bürgen regelmäßig nur bis zu einem Höchstbetrag von drei Monatsmieten. Neben einer Kautions ist das Verlangen einer Bürgschaft unzulässig. Über die taktische Vorgehensweise sollten Sie sich dann informieren.

mieterverein-hamburg.de

Hausordnung & Reinigung

Die Hausordnung, insbesondere die Ruhezeiten sind zu beachten. Bei Vertragsschluss sollte geklärt werden, inwiefern Treppenhausreinigung und Räumungsarbeiten durch die Mieter des Hauses vorzunehmen sind.

Einbauten/Umbauten

Geringfügige Eingriffe, wie beispielsweise Dübellöcher in üblicher Anzahl anzubringen, sind genehmigungsfrei. Bevor größere bauliche Veränderungen in der Wohnung vorgenommen werden, sollte das schriftliche Einverständnis des Vermieters eingeholt werden.

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. Starre Klauseln wonach der Mieter bestimmte Schönheitsreparaturen nach bestimmten Zeitabläufen vorzunehmen hat, sind unwirksam.

Mitglied werden!

Mit der ersten eigenen Wohnung übernimmt der Mieter ein großes Stück Verantwortung. Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG unterstützt seine Mitglieder in allen Belangen die damit einhergehen. Der Mitgliedsbeitrag ist daher eine sinnvolle Investition in ein sorgenfreies Wohnen!